



PUTUSAN

Nomor 133/Pdt/2018/PTMDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata padapengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

KARTINI KESUMA,SE Ak Msi: Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 1271196005610001 , Umur 56 tahun, Wiraswasta, Alamat Jalan Darussalam Gg. Turi II Nomor: 06 ,Kelurahan Sei Sikambang D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulham Effendi Mukhtar SH, CN, Advokat / Penasehat Hukum / Alamat Kantor dan Rumah Tempat Tinggal sama, di Jalan Rahmadsyah No. 446 C / 21, Kelurahan Kota Matsum I Kecamatan Medan Area, Kota Medan,dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Tanggal 02 Maret2017selanjutnyadisebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

----L a w a n---

1.Frits Hartoni Pohan, ST: Pekerjaan Pegawai Negeri, beralamat Jl. Perdamaian (Jln. Sudirman No. 29 Klinik Flora) , Desa/ Kelurahan Aek Kanopan Kecamatan Waluh Hulu, Kabupaten Labuhan Batu Utara, dalam hal ini diwakili oleh **Kuasa** Hukumnya, yaitu :

- 1.JOHANSEN SIMANIHURUK, SH., MH.
- 2.JENNI SIBORO, SH.
3. GUNTUR PERANGIN-ANGIN, SH., MH.
- 4.JEKSON HUTASOIT, SH.

Masing-masing Warga Negara Indonesia pekerjaan advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat : "JO.



SIMANIHURUK & REKAN “ beralamat di Jalan Letda Sujono No. 18 , Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 April 2017 selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. Slamet Purwadi, MM: selaku pribadi yang disertai pekerjaan (jabatan) sebagai Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan, berkantor di Jl. Pemuda No. 10 A, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu : PERANITA MANIHURUK, SH, METRIADI AFRIKH HERU, SH, SUFTRIANDRI, SH, Kesemuanya adalah pegawai yang bertugas pada bagian Legal di PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk Kantor Cabang Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan: berkantor di Jl Pemuda No. 10 A, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun diwakili oleh ISTANTO, SH, M Hum, C, L, A berkedudukan sebagai Legal Division Head PT Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk bertempat tinggal di Jakarta bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan surat Kuasa Direksi No. 19/KUASA/DIR/2014 tanggal 14 April 2014 , dalam hal ini memberi kuasa kepada : PERANITA MANIHURUK, SH, METRIADI AFRIKH HERU, SH, Kesemuanya adalah pegawai yang bertugas pada bagian Legal di PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk Kantor Cabang Medan bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk Kantor Cabang Medan , beralamat di Jl Pemuda No. 10 A Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 April 2017 selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;



4. Eko Budi Hartono: selaku pribadi yang disertai pekerjaan sebagai Pelaksana Lelang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan, berkantor di Jl. Pemuda No. 10 A, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu : PERANITA MANIHURUK,SH, METRIADI AFRIKH HERU,SH, SUFTRIANDRI,SH, Kesemuanya adalah pegawai yang bertugas pada bagian Legal di PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk Kantor Cabang Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 April 2017 selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;
5. Petrus Raja Gopal : selaku pribadi yang disertai pekerjaan sebagai Pelaksana Lelang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan berkantor di Jln. Pemuda No. 10 A, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan Maimun, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu : PERANITA MANIHURUK,SH, METRIADI AFRIKH HERU,SH, SUFTRIANDRI,SH, Kesemuanya adalah pegawai yang bertugas pada bagian Legal di PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk Kantor Cabang Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 April 2017 selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V;
6. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan: Jl. Pangeran Diponegoro No 30 A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan diwakili oleh ASTERA PRIMANTO BHAKTI berkedudukan sebagai Plh. Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia untuk dan atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 347/KMK.01/2008 tanggal 26 Nopember 2008 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pejabat Eselon I di Lingkungan Departemen Keuangan untuk dan atas nama Menteri Keuangan menandatangani



surat dan atau Keputusan Menteri Keuangan beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 4 Kementerian Keuangan Jalan DR Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini memberi kuasa kepada TAMBOK GULTOM, SH, DKK, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan Kementerian Keuangan mengambil domisili hukum di kantor Biro Bantuan Hukum Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan DR Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 April 2017 selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI;

7. Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Wilayah Regional 5 Sumatera bagian Utara: beralamat di Jalan Balai Kota Nomor: 4 Gedung Bank Indonesia Lantai VI Kelurahan Kesawan Kecamatan Medan Kesawan – Kota Medan diwakili oleh MULIAMAN D. HADAD berkedudukan sebagai Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan beralamat di Gedung Sumitro Djohadikusumo Jalan Lapangan Banteng Timur Nomor 1-4 Jakarta 10710. dalam hal ini memberi kuasa kepada MUHAMMAD IKHSAN HUTAHAEAN dan ABDULLAH FAHMI LUBIS masing-masing Pegawai Otoritas Jasa Keuangan beralamat di Gedung Bank Indonesia Sumatera Utara Lt. 6-7 Jalan Balai Kota No. 4 Medan 20111 bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Wilayah Regional 5 Sumatera bagian Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Mei 2017



selanjutnya disebut sebagai Terbanding VII semula Tergugat VII;

8. Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, Alamat Jl. Jendral Abdul Haris Nasution, Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor – Kota Medan Medan diwakili oleh SAIFUL, S.P, MH berkedudukan sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dalam hal ini memberi kuasa kepada HUSNEN, DKK masing-masing Pegawai, Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 April 2017 selanjutnya disebut sebagai Terbanding VIII semula Tergugat VIII;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Maret 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 22 Maret 2017 dalam Register Nomor 167/Pdt.G/2017/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara/ PT. BTN Pesero Tbk telah sepakat membuat Perjanjian Kredit Nomor: 000030130124000003 tanggal 22 Februari 2013 dengan jumlah Total Kredit Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 10 tahun atau dengan masa pembayaran cicilan 120 bulan (seratus dua puluh bulan) dan jumlah besar Angsuran Rp.13.273.900,-/ bulan (tiga belas juta dua ratus tujuh puluh tiga sembilan ratus rupiah per bulan) yang wajib dibayar pada tanggal 07 (tujuh) setiap bulannya; -
2. Terhadap pinjaman Kredit tersebut Penggugat selaku (Debitur) dan Tergugat III selaku Kreditur telah sepakat mengikatnya dengan meletakkan jaminan/



anggunan atas sebidang Tanah berikut dengan bangunan yang ada di atasnya, berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor: 694 an. KARTINI KESUMA, SE Ak Msi (Penggugat);

3. Jangka waktu yang disepakati selama 10 tahun atau 120 bulan (seratus dua puluh bulan) terhitung sejak 22 februari 2013 s/d 22 Februari 2023 dengan suku bunga 12%/ Tahun (dua belas persen per tahun) dan sanksi Denda tunggakan 1,50%/ bulan (satu setengah persen per bulan);
4. Didalam pelaksanaannya Penggugat selaku Debitur telah melakukan pembayaran cicilan (angsuran) dengan baik selama 2 tahun (dua tahun) dengan nilai sebesar Rp.13.273.900,- x 24 bulan = Rp.318.573.600,- (tiga ratus delapan belas juta rupiah lima ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus rupiah);
5. Setelah pembayaran sebanyak 24 bulan cicilan tersebut, kemudian Penggugat mengalami kemacetan pembayaran selama 22 bulan (dua puluh dua bulan), dan oleh karena itu Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara/ PT. BTN Pesero Tbk selaku Kreditur atau Pemberi Pinjaman kemudian memberikan peringatan kepada Penggugat supaya hal itu dapat segera dilunasi;
6. Berhubung Penggugat sedang mengalami kesulitan keuangan, maka keinginan dari Tergugat III itu tidak dapat dipenuhi, sehingga akhirnya terjadilah “tindakan Pelelangan” yang dilakukan oleh Tergugat III selaku inisiator (pemrakarsa) dengan dibantu oleh Tergugat – I, II, IV, V, VI sesuai dengan fungsi dan peranan serta Kapasitasnya masing - masing;
7. Bahwa terus terang Penggugat selaku Debitur “setuju saja” tindakan Lelang itu dilakukan, asalkan saja dilakukan dengan cara – cara yang baik, fair dan benar, dan tidak dilakukan dengan cara – cara yang licik dan iktikad yang buruk (te kwader trouw);
8. Bahwa sesuai harga pasar yang nyata (rirel), maka objek Tanah dan bangunan yang menjadi Hak tanggungan/ jaminan itu sebenarnya dapat Penggugat jual dengan harga sebesar Rp.5.288.000.000,- (lima milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - 8.1. Nilai jual Tanah berdasarkan harga pasar adalah Rp.4.000.000,-/ M² (empat juta rupiah per meter persegi).
 - 8.2. Dengan luas tanah 572 M² (Lima ratus tujuh puluh dua meter persegi), maka tentu nilai jual beli atas tanah yang didapatkan adalah sebesar



Rp2.288.000.000,- (dua milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah).

8.3. Diatas tanah tersebut sudah Penggugat buat Bangunan Rumah berlantai/ bertingkat 2 dengan luas Bangunan 579 M² (lima ratus tujuh puluh sembilan meter) dengan Modal Rp.3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah).

9. Bahwa ternyata objek jaminan/ anggunan berupa tanah berikut Bangunan yang ada diatasnya itu hanya dijual lelang oleh Tergugat – III selaku inisiator dengan Bantuan Tergugat – VI selaku Pelaksana beserta Tergugat I, II, IV, V pada tanggal 9 Desember 2016 dengan Harga Rp.1.077.100.000,- (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) sesuai Surat pemberitahuan Lelang Nomor: 892/S/AMD/Area-3/Mdn/XI/2016 Medan Tanggal 18 Nopember 2016 Jo Kutipan Risalah Lelang No. 1754/2016 tgl. 09/01/2017 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Tergugat VI)

Pembeli lelang (Dijual lelang) atas tanah berikut bangunan rumah tersebut adalah Frits Hartoni Pohan, ST (Tergugat I) dan telah dibaliknamakan oleh Tergugat VIII dari Sertifikat hak milik No. 694 a/n Kartini Kusuma, SE AK menjadi atas nama Frits Hartoni Pohan, ST (Tergugat I)

10. Bahwa karena dijual atas tanah dan bangunan rumah dengan harga tidak wajar dan tidak patut , maka menurut hukum Akte Risalah Lelang No. 1754/2016 tgl. 09/01/2017 (Akte Peralihan hak) yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Tergugat VI) tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum, dan dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat VIII membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 694 a/n Frits Hartoni Pohan, ST

11. Bahwa ternyata sangat aneh dan tidak masuk akal, dimana Kutipan Risalah Lelang yang seharusnya diberikan kepada Penggugat selaku pemilik objek jaminan/ anggunan, tetapi hal itu tidak diberikan sama sekali;

12. Bahwa tentu saja penjualan dengan Harga jual yang sangat rendah (murah) tersebut, membuat Penggugat selaku Pemilik Objek jaminan/ anggunan yang di Lelang tentu menjadi sangat keberatan, sebab telah dirugikan baik dari secara Materil maupun moril;

13. Bahwa jual beli dengan cara lelang itu telah dilakukan dengan cara yang tidak transparans, sebab perhitungan Taksasi harga jual ditentukan dengan



- harga yang sangat tidak wajar dan nilainya terlalu sangat minim (rendah) dan juga terlalu jauh dari ketentuan harga pasar yang pantas dan patut;
14. Bahwa atas penentuan harga jual beli yang sangat tidak wajar itu dan kemudian ditambah pula dengan sikap Arogansi yang dipertunjukkan oleh Tergugat – VI selaku pelaksana Lelang yang tidak pernah mau memberikan Kutipan Risalah lelang tersebut, tentu saja hal ini sudah dapat disebut sebagai Bukti dari adanya tindakan yang licik yang patut disebut sebagai adanya iktikad yang buruk (te kwader trouw);
15. Bahwa berdasarkan perhitungan yang lama dimana Penggugat sudah membayar cicilan sebanyak 24 bulan (atau dua tahun) dengan jumlah Total Pembayaran Rp.318.570.600,- (tiga ratus delapan belas juta lima ratus tujuh puluh ribu enam ratus rupiah), maka sisa Tunggakan yang belum dibayar adalah sebagai berikut;
- 120 bulan - 24 bulan = 96 bulan (sembilan puluh enam bulan).
Atau sebanyak Rp.13.273.900,- x 96 bulan cicilan = Rp.1.274.294.400,- satu milyar dua ratus tujuh puluh empat juta dua ratus sembilan puluh empat ribu empat ratus rupiah);
16. Bahwa dengan dilakukannya jual beli Lelang pada tanggal 09 Desember 2016 dengan harga sebesar Rp.1.077.100.000,- (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) tersebut, maka semestinya perhitungan jangka waktu itu “Wajib diroboh”, sehingga tidak lagi 120 bulan, tetapi sudah berubah menjadi 46 bulan (empat puluh enam bulan), sebab waktu Lelang itu dilakukan berarti jangka waktu pembayaran telah dipersingkat (dipotong) dengan perincian sebagai berikut:
- 24 Bulan masa cicilan yang sudah dibayar + 22 bulan masa Cicilan yang tertunggak = 46 Bulan.
17. Bahwa Penggugat sebenarnya mampu untuk menjual dengan harga yang lebih baik dan tinggi seharga Rp.5.288.000.000,- (lima milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
18. Bahwa dengan dilakukan lelang berarti Penggugat telah dirugikan dengan nilai Rp.5.288.000.000,- - Rp.1.077.100.000,- = Rp.4.210.900.000,- (empat milyar dua ratus juta sembilan ratus ribu rupiah), → karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Penggugat telah dirugikan dengan adanya penjualan lelang



tersebut sebesar Rp.4.210.900.000,- (empat milyar dua ratus juta sembilan ratus ribu rupiah);

19. Bahwa Penggugat menduga sudah pasti jual beli lelang itu dilakukan dengan cara yang licik dan iktikad buruk (te kwader trouw), sebab dijual dengan harga yang sangat rendah (minim), sehingga akibatnya Penggugat menjadi sangat dirugikan baik secara Materil maupun Moril, karena itu wajar dan patut kepada Tergugat III dan Tergugat – VI serta Tergugat – I, II, IV, dan V yang telah ikut serta membantu terlaksananya jual beli Lelang itu disebut telah melakukan Perbuatan melawan Hukum (onrecht matigedaad) secara bersama – sama (secara renteng) karena telah merugikan Penggugat → karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Tergugat – I, II, IV, dan V yang telah ikut serta membantu Tergugat VI didalam melaksanakan jual beli Lelang itu disebut telah melakukan cara - cara yang licik dan beriktikad buruk (te kwader touw) dan sekaligus telah melakukan Perbuatan melawan Hukum (onrecht matigedaad) secara bersama – sama (secara renteng) karena telah merugikan Penggugat;

20. Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III, IV dan V menyuruh Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah dan Tergugat I telah memasang kunci pada pagar dan pintu rumah (perbuatan tidak menyenangkan terhadap diri Penggugat) dan akibatnya Penggugat dirugikan secara moril.

21. Bahwa kerugian Penggugat baik secara materil dan moril tersebut diatas adalah sebagai berikut :

- Kerugian materil sebesar Rp. 4.210.900.000,- (empat milyar dua ratus juta sembilan ratus ribu rupiah).
- Kerugian moril disamakan besarnya dengan kerugian materil Rp. 4.210.900.000,- (empat milyar dua ratus juta sembilan ratus ribu rupiah).

Oleh karena itu mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar kerugian baik secara materil dan Moril kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp. 4.210.900.000,-

22. Bahwa “bila diperhitungkan secara baik, Adil dan benar”, maka dengan dilakukannya lelang sesuai Surat pemberitahuan Lelang Nomor: 892/S/AMD/Area-3/Mdn/XI/2016 Medan Tanggal 18 Nopember 2016 perihal Pemberitahuan tanggal lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang



dilaksanakan pada tanggal 09 Desember 2016 tersebut Jo Kutipan Risalah Lelang no. 1754/2016, tgl 09/01/2017, yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, maka “sebenarnya berarti Besarnya pinjaman Penggugat bukan lagi sebesar perhitungan pinjaman yang semula” sebab perhitungan untuk jangka waktu 10 tahun atau 120 bulan (seratus dua puluh bulan) tersebut sudah tidak tepat lagi untuk dipergunakan;

23. Bahwa “sebenarnya perhitungan yang Baik, adil itu” adalah sebesar perhitungan yang wajib dirubah (diganti) tersebut, yaitu: perhitungan untuk jangka waktu Pinjaman dengan masa pelunasan selama 46 bulan (empat puluh enam bulan) saja, sebab pada Bulan yang ke - 46 bulan (empat puluh enam bulan) itulah eksekusi Lelang dilakukan, sehingga dengan demikian berarti jangka waktu pelunasan Pinjaman menjadi dipersingkat hanya menjadi 46 bulan (empat puluh enam bulan) itu saja; -
24. Bahwa karena jangka waktu pinjaman itu sudah otomatis dipersingkat (diubah) menjadi 46 bulan (empat puluh enam bulan) dengan adanya lelang tersebut, karena itu wajar dan patut pula bila perhitungan atas Bunga pinjaman itu juga ikut diubah dari perhitungan yang telah dibuat semula atau jangka waktu yang lamanya 120 bulan tersebut;
25. Bahwa dengan “wajib diganti atau dibuatnya perhitungan ulang yang baru” untuk jangka waktu masa pelunasan hanya selama 46 bulan (empat puluh enam bulan) saja, dan tidak lagi dipakai system perhitungan pelunasan hutang untuk jangka waktu 120 bulan (seratus dua puluh bulan) tersebut, sebab bila hal itu masih dipakai, maka Penggugat sudah pasti menjadi pihak yang sangat dirugikan
26. Bahwa dengan adanya percepatan waktu pembayaran Pelunasan menjadi 46 bulan (empat puluh enam bulan) akibat adanya tindakan lelang tersebut, maka dengan demikian berarti Tergugat III telah diuntungkan dengan adanya masa pelunasan yang dipercepat tersebut;
27. Bahwa apabila Tergugat I, II, III, IV, V dan VI masih saja memakai cara perhitungan yang lama dengan masa pelunasan 10 tahun atau 120 bulan (seratus dua puluh bulan) tersebut, maka tentu saja karena itu terjadi Konflik kepentingan, yaitu: adanya suatu kontradiksi kepentingan yang bertolak belakang dengan selisih nilai harga yang sangat menyolok;



28. Bahwa hasil perhitungan financial yang sangat jauh berbeda dengan selisih nilai yang sangat besar dan menyolok itu bisa terjadi disebabkan karena adanya faktor perhitungan kelipatan bunga berbunga (moratoire intresen) – nya yang terjadi secara berlipat ganda, sebab disitu ditemukan adanya selisih jangka waktu yang diperdebatkan, yaitu: waktu yang seharusnya dipotong (dibuang) dengan penjelasan sebagai berikut;

25.1. Jangka waktu menurut perjanjian semula: =
120 bulan

25.2. Jangka waktu dengan adanya lelang:

Akta Kredit dimulai 22 Februari 2013 s/d Lelang 09 Desember 2016
.... = 46 bulan.

Ada selisih waktu selama = 74
(Tujuh puluh empat bulan).

29. Bahwa karena jumlah nilai Pinjaman Kredit tetap sama, sedangkan jangka waktu pelunasannya telah dipersingkat dari 120 bulan menjadi hanya 46 bulan (empat puluh enam bulan) saja, karena itu wajar dan patut bila jumlah nilai dari pembayaran cicilan itu menjadi lebih besar, sebab jumlah Total dari pinjaman yang nilainya Rp.900.000.000,- itu hanya dibagi dengan jumlah jangka waktu pinjaman yang singkat (Cuma 46 bulan) saja, sehingga besarnya menjadi sebagai berikut

$Rp.900.000.000,- : 46 \text{ Bulan} = Rp. 19.565.217,39,-/ \text{ bulan.}$

30. Bahwa dengan dipersingkatnya jangka waktu pengembalian pinjaman tersebut, maka dengan demikian otomatis berarti Tergugat – III selaku pemberi pinjaman akan menikmati hasil pengembalian dengan nilai yang lebih besar serta jangka waktu yang lebih cepat pula;

31. Bahwa karena itu dengan dilaksanakannya Lelang tersebut, maka “Demi Keadilan”, seharusnya perhitungan terhadap “besarnya nilai pengembalian” dari Pinjaman Kredit tersebut “Wajib dilakukan perhitungan Ulang atau direviu kembali” dengan melaksanakan Addendum (penambahan) atas syarat – syarat perjanjian Kredit dimaksud;

32. Bahwa apabila Nilai Pengembalian itu “tidak dilakukan perhitungan ulang atau tidak di reviu kembali”, maka hal itu tentu tidak adil;

33. Bahwa Tergugat – III tentu saja tidak dapat dengan semena – mena menyatakan Perjanjian Kredit yang lama (yang telah ada itu) dapat berlaku secara utuh dengan mengenyampingkan kepentingan Hukum Penggugat



selaku pihak Penerima Kredit, sebab hal itu jelas dan terang benderang telah merugikan Penggugat, disebabkan adanya selisih jangka waktu pengembalian yang dipercepat selama 74 bulan (tujuh puluh empat bulan) tersebut;

34. Bahwa sesuai perhitungan yang wajar dan patut "bila Lelang itu dilakukan", maka kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan patut adalah sebesar Rp.1.304.999.982,- dengan penjelasan sebagai berikut;

- Pinjaman Pokok sebesar Rp.900.000.000,-
- Jangka waktu pinjaman terhitung sejak tanggal 22 Februari 2013 s/d Lelang tanggal 09 Desember 2016 = ± 46 bulan.
- Bila Pinjaman Pokok itu dibagi menjadi kewajiban pembayaran rata – rata perbulan tanpa bunga, maka Penggugat berkewajiban membayar sebesar:
 $Rp.900.000.000,- : 46 \text{ Bulan} = Rp. 19.565.217,39,-/ \text{ bulan}$
- Sedangkan besarnya cicilan yang telah Penggugat bayar setiap bulan dengan perhitungan Bunga 12% per Tahun atas dasar perhitungan perjanjian Kredit yang lama, maka besar Cicilan yang dibayar sebesar Rp.13.273.908,-/ per bulan.
- Karena itu ada terdapat kekurangan nilai pembayaran cicilan sebesar
 $Rp. 19.565.217,- - Rp.13.273.908,- = Rp.6.291.309,-$
- Dengan demikian berarti Jumlah Total Cicilan yang sudah Penggugat bayar selama 24 bulan adalah $Rp.13.273.908,-/ \text{ bulan} \times 24 \text{ bulan} = Rp.318.573.792,-$
- Karena Penggugat sudah membayar sebesar Rp.13.273.908,-selama 24 bulan, maka dengan demikian berarti Penggugat ada kekurangan bayar dengan jumlah Total untuk 24 bulan adalah:
 $Rp.6.291.309,- \times 24 \text{ bulan} = Rp.150.991.416,-$
- Selanjutnya bila jumlah Total kekurangan bayar sebesar Rp.150.991.416,- dikonversikan kepada bentuk kewajiban membayar setiap bulannya, maka hal itu sama dengan nilai kewajiban membayar untuk jangka waktu ± 8 Bulan, dengan perhitung sebagai berikut:
 $Rp.150.991.416,- : Rp. 19.565.217,39,-/ \text{ bulan} = 7,7 \text{ Bulan.}$
atau dibulatkan menjadi ± 8 Bulan.
- Berhubung jangka waktu Pelunasan Pinjaman menjadi Lelang dipersingkat menjadi 46 bulan disebabkan adanya Lelang, sedangkan



Cicilan pembayaran yang sudah dilakukan adalah 24 bulan, dengan demikian berarti ada masa tunggakan pembayaran selama 46 bulan – 24 bulan = 22 bulan.

- Bahwa oleh karena itu berarti Penggugat ada utang pembayaran Cicilan selama 22 bulan penuh, dengan jumlah TotalRp.430.434.774,-dengan perhitungan sebagai berikut:

Rp. 19.565.217,- x 22 bulan = Rp.430.434.774,-

- Bahwa dengan demikian berarti seluruh utang Tunggakan Penggugat untuk masa jangka waktu 46 bulan pinjaman Kredit tersebut adalah:

Jumlah Tunggakan selama 22 Bulan Penuh + Nilai Kurang bayar selama 24 Bulan, dengan perhitungan sebagai berikut:

Rp.430.434.774,- + Rp.150.991.416,- = Rp.581.426.190,-

(Lima ratus delapan puluh satu juta empat ratus dua puluh enam rubu seratus sembilan puluh rupiah).

- Besarnya Bunga Komersial yang harus dibayar setiap bulan adalah:

(Rp.900.000.000,-x Bunga pinjaman Komersial/ bulan).

Rp.900.000.000 x 1,5% = Rp. 13.500.000,-/ bulan.

- Sedangkan besarnya Bunga yang dibayar untuk 46 bulan adalah:

(Rp.900.000.000,-x Bunga pinjaman Komersial/ bulan) x 46 bulan, yaitu:

Rp.900.000.000 x 1,5% = Rp. 13.500.000,-/ bulan x 46 bulan.

Rp. 13.500.000,-/ bulan. X 46 bulan = Rp.621.000.000,-

- Berhubung bunga atas pembayaran cicilan selama 24 bulan sudah dibayar, berarti bunga yang belum dibayar adalah hanya untuk 22 bulan Tunggakan saja dengan perhitungan sebagai berikut:

Rp. 13.500.000,- x 22 Bulan = Rp.297.000.000,-(Dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah).

- Karena adanya nilai kurang bayar selama 24 bulan sebesar Rp.150.991.416,- yang bila dikonversikan sama dengan kewajiban membayar untuk ± 8 bulan, dan bila hal itu diperhitungkan, maka Penggugat menjadi wajib untuk membayar nilai kekurangan bunga tersebut sebagai berikut:

Rp. 13.500.000,- x 8 Bulan = Rp.108.000.000,-(Seratus delapan juta rupiah).

- Dengan demikian berarti jumlah Hutang Pinjaman Kredit yang dibayar + jumlah Total tunggakan Bunga selama22 bulan adalah sebagai berikut:



Rp.581.426.190,- + Rp.297.000.000,- = Rp.878.426.190, (delapan ratus tujuh puluh delapan empat ratus dua puluh enam ribu seratus sembilan puluh rupiah).

- Bahwa dengan sudah dibayarnya 24 bulan Cicilan atau sejumlah Rp.13.273.908 x 24 bulan = Rp.318.573.792,-

- Dan apabila jumlah Cicilan yang sudah dibayar selama 24 bulan tersebut + dengan jumlah Hutang Pokok Kredit yang dibayar + jumlah Total tunggakan Bunga selama 22 bulan + Konversi kekurangan Bunga selama 8 bulan, maka dengan demikian berarti Penggugat telah membayar Pelunasan Pinjaman Kredit tersebut sebesar sebagai berikut:

Rp.318.573.792,-+Rp.581.426.190,-+Rp.297.000.000,-+

Rp.108.000.000,-= Rp.1.304.999.982,-(Satu milyar tiga ratus empatjuta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratusdelapan puluh dua rupiah) karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan patut dipotong oleh Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI adalah hanya sebesarRp.1.304.999.982,- (Satu milyar tiga ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua rupiah).

- Dan apabila jumlah Total dari pembayaran Cicilan yang wajar dan patut itu kemudian dikurangi dengan jumlah Pokok pinjaman, maka didapatkan selisih nilai yang dapat disebut sebagai keuntungan dari pemberian Pinjaman Kredit tersebut terhadap Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI sebagai berikut:

Rp.1.304.999.982,- - Rp.900.000.000,- = Rp.404.999.982,-(Empat ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan puluh delapan dua rupiah). karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI telah memperoleh keuntungan dari pengembalian Pinjaman Kredit oleh Penggugat sebesarRp.1.304.999.982,- Rp.900.000.000,- = Rp.404.999.982,(Empat ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan puluh delapan dua rupiah).

- Dan bila dipersentasinya menjadi besarnya bunga per bulan, maka didapatkanlah nilai sebesar Rp.8.804.347.435,-atau sama dengan besarnya bunga 9,78% atau ± 1% (lebih kurang satu persen per bulan), dengan perhitungan sebagai berikut:



Rp.404.999.982,- : 46 bulan = Rp.8.804.347.435,-

Dan bila dipersentasikan sama dengan besarnya bunga (9,78%)/ bulan atau $\pm 1\%$ (lebih kurang satu persen) dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Rp.8.804.347.435,-} \times 100 = 9.782608261.$$

Rp.900.000.000,-

35. Bahwa dapat juga dipakai perhitungan dalam bentuk alternative lainnya dengan perhitungan sebagai berikut;

- Dengan Pinjaman Pokok tanpa bunga adalah sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah).
 - Bila Pinjaman untuk jangka waktu 10 Tahun atau 120 bulan itu dikenakan Bunga sebesar **12%** (dua belas persen), maka Total bunga yang diperoleh adalah sebagai berikut :
 - Rp.13.273.908 X 120 bulan = Rp.1.592.828.960
 - Rp. 1.592.828.960 – Rp.900.000.000 = Rp.692,868.960,-(enam ratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus enam puluh delapan ribu Sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah).
 - Dan bila Jumlah Total pinjaman + dengan Jumlah Total Bunga pinjaman, maka diperoleh Nilai Total pinjaman yang wajib dibayar oleh Penggugat sebesar Rp.900.000.000,- + Rp.692,868.960,- = Rp.1.592.828.960,- (satu milyar lima ratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus dua puluh delapan ribu Sembilan ratus enam puluh rupiah).
 - Karena Jumlah Total Cicilan yang sudah dibayar oleh Penggugat adalah 24 bulan atau sebesar Rp.13.273.908,-/ bulan x 24 bulan = Rp.318.573.792,-
 - Maka dengan demikian berarti sisa pinjaman yang belum dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp.1.274.255.168,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh lima ribu seratus enam puluh delapan rupiah), dengan penjelasan sebagai berikut;
Rp.1.592.828.960,- - Rp.318.573.792,- = Rp.1.274.255.168,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh lima ribu seratus enam puluh delapan rupiah).
- :→ karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan



patut dipotong oleh Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI dengan alternative yang lain adalah hanya sebesar Rp.1.274.255.168,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh lima ribu seratus enam puluh delapan rupiah);

36. Bahwa karena diantara 2 (dua) system perhitungan itu didapatkan selisih atau perbedaan hasil, yaitu

36.1. System yang Pertama menyatakan Penggugat wajib Membayar Pinjaman kredit itu Hanya sebesar Rp.1.304.999.982,

36.2. System yang kedua menyatakan Penggugat wajib – Membayar Pinjaman kredit itu Hanya sebesar Rp.1.274.255.168,-

Yaitu: terjadi selisih pembayaran sebesar Rp.30.744.814,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu delapan ratus empat belas rupiah).

37. Bahwa karena dari 2 (dua) system perhitungan yang dipakai itu terdapat perbedaan nilai, dan supaya perhitungan untuk kewajiban membayar itu “Lebih Adil dan lebih akurat lagi”, maka dipakailah system alternatif yang ke – 3 (tiga), yaitu: System Gabungan, dimana nilai dari ke – 2 (dua) system Pertama dan system ke – 2 itu, digabungkan saja, kemudian hasilnya dibagi 2 (dua), dengan penjelasan sebagai berikut;

System yang Pertama + System yang kedua : 2 = System Gabungan.

$Rp.1.304.999.982,- + Rp.1.274.255.168,- : 2 = Rp.1.289.275.575,-$ (Satu milyar dua ratus delapan puluh Sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah).

:→ karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan patut dipotong oleh Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI dengan alternative system Gabungan adalah hanya sebesar Rp.1.289.275.575,- (Satu milyar dua ratus delapan puluh Sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

38. Bahwa karena Penggugat sudah membayar sebanyak 24 (dua puluh empat) kali cicilan pembayaran atau sejumlah 24 bulan, yaitu: Rp.13.273.908,-/ bulan x 24 bulan = Rp.318.573.792,- (tiga ratus delapan belas juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus Sembilan puluh dua rupiah), maka dengan demikian berarti apabila Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI ingin melakukan pemotongan Hutang dengan perhitungan memakai system



Pertama, atau system kedua maupun sytem ketiga (atau system Gabungan), maka Nilai yang dipotong itu wajib dikurangi dengan nilai yang sudah pernah Penggugat bayarkan tersebut, yaitu: dipotong senilai Rp.318.573.792,-(tiga ratus delapan belas juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus Sembilan puluh dua rupiah):→karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan apabila Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI ingin melakukan pemotongan Hutang dengan perhitungan memakai system Pertama, atau system kedua maupun sytem ketiga (atau system Gabungan), maka Nilai yang dipotong itu wajib dikurangi dengan nilai yang sudah pernah Penggugat bayarkan tersebut, yaitu: dipotong senilaiRp.318.573.792,-(tiga ratus delapan belas juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus Sembilan puluh dua rupiah);

39. Bahwa Karena Gugatan Penggugat ini diajukan dengan Bukti – bukti Surat yang Otentik dan Kuat dan diterbitkan oleh instansi yang berwenang sesuai aturan formal yang benar secara Sah dan berkekuatan Hukum, :→karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Gugatan ini dikabulkan untuk seluruhnya dan sekaligus menyatakan semua surat – surat yang dipakai sebagai Bukti didalam perkara ini adalah Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan Hukum dan menyatakan Putusan atas perkara ini dijalankan terlebih dahulu (Uit Voer Bar Bij Voorraad) meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi;

40. Bahwa Pengugat Khawatir akan perilaku buruk dari Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI terus berlanjut, sehingga membuat objek perkara terus beralih tangan kepada pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya, karena itu semua peralihan Hak terhadap pihak – pihak lainnya Patut dinyatakan Batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum dan Objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya:→karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan semua bentuk peralihan Hak atas Objek perkara beralih tangan kepada pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya adalah Batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum dan Objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya;

40.1 Bahwa mengingat sikap perilaku Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI didalam melakukan pengelolaan keuangan Pinjaman Kredit tidak terlepas



darpada Pengawasan Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OKJ) Wilayah Regional 5 Sumatera bagian Utara, maka wajar dan patut didalam Gugatan ini Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OKJ) Wilayah Regional 5 Sumatera bagian Utara diikut sertakan sebagai Tergugat VII, guna membuktikan apakah benar sikap dan perilaku Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI tersebut telah diawasi dengan baik dan benar:→karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan supaya Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OKJ) Wilayah Regional 5 Sumatera bagian Utara dapat melakukan pengawasan dengan baik dan benar atas semua bentuk peralihan Hak atas Objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI;

41. Bahwa begitu pula dengan Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, berhubung karena terhadap Objek Angunan/ jaminan telah diterbitkan Sertifikat, maka supaya Objek Angunan/ jaminan telah diterbitkan Sertifikat itu tidak bisa dan tidak dapat dialihkan dengan status perkara, maka wajar dan patut Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan diikut sertakan didalam Gugatan ini, dengan tujuan supaya Tanah dan Bangunan yang menjadi Objek perkara tetap dilakukan Pemblokiran sampai dengan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap (inkracht van gewijsde):→karena itu dimohon kepada Bapak. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan supaya Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tetap melakukan Pemblokiran sampai dengan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
42. Bahwa agar gugatan Para Penggugat ini tidak berjalan sia – sia, maka dimohon kepada Yth. Bapak Hakim yang memeriksa perkara ini supaya berkenan untuk menyatakan Tanah dan Rumah yang Objek Perkara diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) juga terhadap seluruh Harta Benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dimanapun barang – barang ditemukan;



43. Bahwa karena perkara ini dimulai dengan sikap dan perilaku Tergugat III yang melanggar Hukum, maka semua biaya - biaya yang timbul didalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan VI seluruhnya baik secara sendiri – sendiri maupun secara bersama (renteng);

Berdasarkan alasan / dalil-dalil Gugatan tersebut diatas maka dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk menentukan suatu hari persidangan dengan memanggil para Pihak untuk bersidang dan selanjutnya berkenan pula untuk mengambil Putusan dalam Perkara ini dengan amar sebagai berikut :

PRIMER

1. Menyatakan Mengabulkan Gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan semua surat – surat yang dipakai sebagai Bukti didalam perkara ini adalah Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan Hukum;
3. Menyatakan Tergugat I,II,III,IV,V dan VI telah beriktikad buruk (te kwader trouw), karena tanah berikut bangunan rumah dengan sertifikat Hak Milik No. 694 a/n KARTINI KUSUMA, S.E, AK dijual dengan harga tidak wajar dan tidak patut
4. Menyatakan Tergugat I,II,III,IV,V dan VI telah Perbuatan melawan Hukum (onrecht matigedaad) secara bersama – sama (secara renteng) karena didalam melaksanakan jual beli lelang itu telah melakukan cara yang licik dan beretikad buruk sehingga merugikan Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I,II,III,IV, dan V yang menyuruh Penggugat untuk mengosongkan tanah berikut bangunan rumah dan Tergugat I telah memasang kunci pada pagar dan pintu rumah milik Penggugat dan mengakibatkan Penggugat dirugikan secara Moril adalah perbuatan melawan hukum
6. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I,II,III,IV,V dan VI secara materil dengan adanya penjualan lelang tersebut sebesar Rp.4.210.900.000,- (empat milyar dua ratus juta sembilan ratus ribu rupiah);
7. Menyatakan Penggugat telah dirugikan secara moril, karena Tergugat I,II,III,IV dan V menyuruh penggugat untuk mengosongkan tanah dan rumah tersebut dan Tergugat I memasang kuci pada pagar dan rumah milik Pergugat sehingga dirugikan sebesar Rp.4.210.900.000,-



8. Menghukum Tergugat I,II,III,IV,V dan VI secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp.4.210.900.000,-
9. Menghukum Tergugat I,II,III,IV,V dan VI tanggung renteng untuk membayar kerugian Moril kepada Penggugat sebesar Rp.4.210.900.000,-
10. Menyatakan Tergugat – I, II, IV, dan V yang telah ikut serta membantu Tergugat VI didalam melaksanakan jual beli Lelang itu disebut telah melakukan Perbuatan melawan Hukum (onrecht matigedaad) secara bersama – sama (secara renteng);
11. Menyatakan kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan patut dipotong oleh Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI adalah hanya sebesarRp.1.304.999.982,- (Satu milyar tiga ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua rupiah);
12. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI hanya wajib memotong Pinjaman Kredit sebesar Rp.1.304.999.982,- (Satu milyar tiga ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua rupiah);
13. Menyatakan Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI telah memperoleh keuntungan dari pengembalian Pinjaman Kredit oleh Penggugat sebesar Rp.1.304.999.982,- Rp.900.000.000,- = Rp.404.999.982,-. (Empat ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan puluh delapan dua rupiah);
14. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI untuk memperoleh keuntungan dari pengembalian Pinjaman Kredit dari hanya Penggugat sebesarRp.1.304.999.982,- Rp.900.000.000,- = Rp.404.999.982,-. (Empat ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan puluh delapan dua rupiah)
15. Menyatakan kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan patut dipotong oleh Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI dengan alternative yang lain adalah hanya sebesarRp.1.274.255.168,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh lima ribu seratus enam puluh delapan rupiah);
16. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI hanya pantas dan patut memotong kewajiban Hutang dari Pengugat dengan alternative yang lain hanya sebesarRp.1.274.255.168,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh lima ribu seratus enam puluh delapan rupiah);



17. Menyatakan kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan patut dipotong oleh Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI dengan perhitungan alternative system Gabungan adalah hanya sebesar Rp.1.289.275.575,- (Satu milyar dua ratus delapan puluh Sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
18. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI hanya wajib memotong dengan alternative perhitungan system Gabungan sebesar Rp.1.289.275.575,- (Satu milyar dua ratus delapan puluh Sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
19. Menyatakan apabila Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI ingin melakukan pemotongan Hutang dengan perhitungan memakai system Pertama, atau system kedua maupun sytem ketiga (atau system Gabungan), maka Nilai yang dipotong itu wajib dikurangi dengan nilai yang sudah pernah Penggugat bayarkan tersebut, yaitu: dipotong senilai Rp.318.573.792,-(tiga ratus delapan belas juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus Sembilan puluh dua rupiah);
20. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI bila ingin melakukan pemotongan Hutang dengan perhitungan memakai system Pertama, atau system kedua maupun sytem ketiga (atau system Gabungan), maka Nilai yang dipotong itu wajib dikurangi dengan nilai yang sudah pernah Penggugat bayarkan tersebut, yaitu: dipotong senilai Rp.318.573.792,-(tiga ratus delapan belas juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus Sembilan puluh dua rupiah);
21. Menyatakan Gugatan ini dikabulkan untuk seluruhnya dan sekaligus menyatakan semua surat – surat yang dipakai sebagai Bukti didalam perkara ini adalah Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan Hukum dan menyatakan Putusan atas perkara ini dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbar Bij Vooraad) meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi;
22. Menyatakan semua bentuk peralihan Hak atas Objek perkara beralih tangan kepada pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya adalah Batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum dan Objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya;
23. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI yang telah mengalihkan Hak atas Objek perkara kepada pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya adalah



- Batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum dan Objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya;
24. Menyatakan Akta Risalah Lelang No. 1754/2016 Tgl. 09/01/2017, yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Akte Peralihan Hak) tidak sah (batal demi hukum)
 25. Menyatakan Sertifiikat Hak Milik No. 694 a/n Frits Hartoni Pohan, ST tidak sah (batal demi hukum)
 26. Menghukum Tergugat VIII untuk membatalkan Sertifiikat Hak Milik No. 694 a/n Frits Hartoni Pohan, ST.
 27. Menyatakan supaya Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Wilayah Regional 5 Sumatera bagian Utara dapat melakukan pengawasan dengan baik dan benar atas semua bentuk peralihan Hak atas Objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI;
 28. Menghukum Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Wilayah Regional 5 Sumatera bagian Utara supaya dapat melakukan pengawasan dengan baik dan benar atas semua bentuk peralihan Hak atas Objek perkara Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI;
 29. Menyatakan supaya Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tetap melakukan Pemblokiran sampai dengan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
 30. Menghukum Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan supaya tetap melakukan Pemblokiran sampai dengan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
 31. Menyatakan Tanah dan Rumah yang Objek Perkara diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) juga terhadap seluruh Harta Benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dimanapun barang – barang ditemukan;
 32. Menyatakan semua biaya - biaya yang timbul didalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan VI seluruhnya baik secara sendiri – sendiri maupun secara bersama (renteng);



33. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar semua biaya - biaya yang timbul didalam perkara ini seluruhnya baik secara sendiri – sendiri maupun secara bersama (renteng);

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, masing-masing para Tergugat telah memberikan jawaban dan Eksepsi sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

I. DALAM KONPEN

A. DALAM EKSEPSI

A. TENTANG PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) MENGAJUKAN GUGATAN AQUO.

1. Bahwa Penggugat dalam perkara aquo bukanlah orang yang dirugikan oleh sebab Sertifikat Hak Milik No.694 an. KARTINI KUSUMA, SE Ak Msi (ic. Penggugat) dulunya merupakan Hak tanggungan yang telah terdaftar di kantor Tergugat-VIII yaitu Hak Tanggungan No.3446/2013 Peringkat Pertama tanggal 22 Pebruari 4`1-013 (Vide Pasal 14 ayat [1] UU Hak Tanggungan). Terhadap Kredit Penggugat terhadap Tergugat-III, oleh karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagairnana yang telah diperjanjikan (debitor cidera janji) Pemegang Hak Tanggungan pertama (ic. Tergugat-III) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalul pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Vide Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah) maka Tergugat-III telah melakukan Pelelangan terhadap Hak Tanggungan tersebut karena Sertifikat Hak Tanggungan inilah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan). Dan Tergugat-I sebagai Pemenang lelangnya sesuai



dengan Kutipan Risalah Lelang No.1754/2016 tanggal 09 januari 2017 dan Sertifikat Hak Milik No. 694 a/n. KARTINI KUSUMA, SE Ak Msi telah dibailk namakan keatas nama FRITS HARTONI POHAN, ST (ic.Tergugat-1) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.1 754/2016 tanggal 09 januarl, 2017 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan sehingga telah hilang/gugur hak Penggugat terhadap tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 694 tersebut ;

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut Penggugat bukanlah sebagai Pemilik atas tanah dan bangunan yang ada diatasnya karena telah beralih kepada.a Tergugat-I rnelalui Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat-III terhadap objek Hak Tanggungan, maka Penggugat tidak mempunyai Kwalitas atau kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan aquo, karena bertentangan dengan azas / prinsip hukum perdata yang mengandung kaidah bahwa siapa yang dirugikan maka dialah yang berhak mengajukan tuntutan I gugatan, sehingga patut menurut hukum menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

B. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG KEKABURAN (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa pada gugatan Penggugat terdapat dalil-dalil yang sangat kontradiksi / bertentangan sam sama lain dan juga kabur sehingga menyulitkan dalam mengambil pemahaman yang pasti akan maksud dan tujuan gugatan liii dimajukan kepersidangan yang mulia ini ;
2. Bahwa kekaburan itu dapat dilihat pada halaman 2 poin 6 mengenai penempatan Tergugat I, tertulis sebagai berikut :

"berhubung Penggugat sedang mengalami kesulitan keuangan, maka keinyinan dan Tergugat-HI tidak dapat dipenuhi, sehingga akhirnya terjadilah "tindakan Pelelangan" yang dilakukan oleh Tergugat-III selaku initiator (pemrakarsa) dengan dibantu oleh Tergugat-I,II,IV,V,VI, sesuai dengan fungsi dan Peran serta kapasitasnya masing-masing."

Jika mencermati redaksi Gugatan Penggugat sangatlah obscur, dengan alasan bahwa pada Gugatan halaman 2 s/d 3 Penggugat sudah rnenempatkan FRITS HARTONI POHAN,ST sebagai Tergugat-I yang dalil membantu Tergugat-III dalam Pelelangan Hak Tanggungan tersebut, padahal Tergugat-J hanya. sebagai Peserta yang mengikuti Pelelangan yang didahului (Iell)-1IFi li iiuinan L.clang yang dilakukan oleh Tcrgugat-III



melalui Internet Dengan Penawaran Terbuka (Open Bidding) melalui website <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

3. Bahwa jika melihat model redaksi Gugatan Penggugat sangat kabur, oleh karena disatu sisi dia ditempatkan sebagai Tergugat-I, yang berperan membantu Tergugat-III dalam pelelangan tanah dan Bangunan tersebut, akan tetapi disisi lain juga ditempatkan selaku Pembeli lelang (Jual lelang) dengan alasan dengan harga tidak wajar dan tidak pait dimana Penggugat tidak secara jelas menyebutkan tidak apa yang dilakukan oleh TergugatI terhadap Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga perbuatan Tergugat-I dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum, padahal (iantara Penggugat dan TergugatI tidak ada hubungan hukum selama ini ;
4. Bahwa, selain yang disebutkan diatas masih terdapat kekaburan-kekaburan lain, yakni mengenai tuntutan Penggugat a quo tidak jelas diterangkan disini apakah *menuntut Pemenuhan haWa yang wajar menurut Penggugt yaitu Rp.5.288.000.000 (lima milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) atas tanah dan bangunan tersebut ataukah menibatalkan Pelelangan yang dilakukan Tergugat-III terhadap tanah dan bangunan tersebut ;*
5. Bahwa, selain itu kekaburan juga dapat ditemukan pada gugatan halaman 4 pada poin 19 dalam kalimat yang berbunyi : "*Penggugat menduga sudah pasti jual beli lelang itu dilakukan dengan cara yang licik dan itikad buruk (te kweder trouw) sebab dijual dengan harga yang sangat rendah (minim) sehingga akibatnya Penggugat menjadi sangat dirugikan baik secara materil maupun moril*" dengan mengesampingkan Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat-III atas pinjaman yang dilakukannya, serta mengesampingkan pengertian Lelang yang sesungguhnya yaitu: 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 Pengurnuman Lelang (vide Pasal Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 . tentang Pelaksanaan Lelang)";
6. Bahwa, kata-kata yang berbunyi "Menduga" dan Sudah pasti" adalah kabur dan tidak jelas maksudnya. Hal ini menimbulkan kebingungan bagi



Tergugat-I untuk menangkap maksud kalimat itu berhubung karena dalam surat gugatan Penggugat mendudukkan Tergugat-I dalam perkara ini adalah yang membantu Tergugat-III dalam melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan tersebut menimbulkan pertanyaan yaitu:

- Apakah maksud "Membantu Tergugat-III" itu berarti 4 Tergugat-I itu memiliki peranan mulal proses Pra lelang atau hanya peserta yang ikut melakukan penawaran lelang?
- Atau apakah Tergugat-I itu membeli lelang (Pemenang Lelang) melanggar hukum karena atas dugaan Penggugat tersebut?

7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka patut dan beralasan menurut hukum untuk melepaskan Tergugat-I dalam perkara aquo dan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim, agar berkenaan kiranya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat-I menolak semua dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam gugatannya, kecuali apa yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-I dalam jawaban ini ;

1. Bahwa Tergugat-I tetap berpegang pada seluruh dalil Eksepsi diatas, oleh karenanya seluruh dali! Eksepsi tersebut mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian ini secara mutatis-mutandis ;
2. Bahwa, benar dalil Penggugat pada halaman 2 poin-1,2,3,4,5 Penggugat dengan Tergugat-III terikat dalam Perjanjian/Pinjarnan Kredit pada tahun 2013 dan atas Perjanjian/Pinjarnan Kredit tersebut Penggugat selaku Debitur dan Tergugat-III selaku Kreditur telah sepakat mengikatnya dengan meletakkan jaminan (Hak tanggungan) atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Jl. Darusalam Gg.Turi II Nomor: 06 Kel. Sei Sikambang D, Kec. Medan Petisah, Kota Medan seluas 572 M² sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milk Nomor.694/Sei Sikambang D dengan Surat Ukur Nomor.96/Sei Sikambang D/1998 atas nama KARTINI KUSUMA, SE.Ak.Msi dengan Hak Tanggungan No.3446/2013 Peringkat Pertama APHT PPAT RUBIANTO TARIGAN, SH No.44/2013 tanggal 22 Februari 2013;



3. Bahwa Penggugat telah mengakui didalam dalil gugatannya Pada halaman 2 poin 5 dan 6 yang menyebutkan Penggugat mengalami kemacetan Pembayaran selama 22 bulan (dua puluh dua bulan) dan Tergugat-III telah memberikan Peringatan Kepada Penggugat supaya hal itu dapat dilunasi akan tetapi Penggugat tidak beritikad baik untuk melaksanakannya, maka oleh karena pemegang Hak Tanggungan pertama (ic. Tergugat-111) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Vide Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah) maka Tergugat-III telah melakukan Pelelangan terhadap Hak Tanggungan tersebut karena Sertifikat Hak Tanggungan inilah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat [3] UU Hak Tanggungan);
4. Bahwa tidak benar dali Penggugat pada halaman 3 poin 7, 8, 9 yang menyebutkan Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat-111 dan dibantu Tergugat- VI beserta Tergugat-I,II,IV,V pada tanggal 9 Desember 2016 dengan harga tidak wajar dan Patut adalah dalil yang tidak berdasar menurut hukum yang benar adalah sebelum lelang dilakukan Tergugat-III dan Tergugat-VI telah melakukan Pra lelang yaitu:
 1. Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKN") (Ic. Tergugat-VI), yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan.
 2. KPKNL (1c. Tergugat-VI) telah melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur.
 3. Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL (ic. Tergugat-VI) mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara



tertulis kepada Bank yaitu sesuai dengan Surat Tergugat-VI No.S.2244/WKN.02/KNL.01/2012 tanggal 09 November 2016.

4. Tergugat-III melakukan Pengumuman Lelang melalui Internet Dengan Penawaran Terbuka (Open Bidding) melalui website <http://wNvw.lelangd,ikii.kemenkeu.go.id>.
5. Tergugat-III melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur (ic. Penggugat) sesuai dengan surat Tergugat-III kepada Penggugat No.89 2/S/AMD Area- 3 /Mdn/XI/2016 Perihal Pemberitahuan tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang tanggal 18 November 2016 yang intinya menerangkan bahwa Lelang akan dilaksanakan pada hari/tanggal,Selasa/09 Desember 2016, Mulai pukul 09.00 sampai dengan 11.00 Wib.
5. Bahwa Tergugat-I mengetahui ada Lelang tersebut melalui Internet Dengan Penawaran Terbuka (Open Bidding) melalui website <http://www.lelangdijn.kemenkeu.go.id> dan ikut mendaftar sebagai Peserta lelang dan melakukan Penawaran harga secara tertulis yang semakin meningkat untuk mencapai harga tertinggi, dan berdasarkan Surta Keterangan Pemenangan Lelang tanggal 13 Desember 2016 yang selanjutnya Kutipan Risalah lelang No.1754/2016 tanggal 09 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat-VI, yang menyatakan pada hari Jumat Tanggal 09-12-2016 (Sembilan bulan desember tahun dua ribu enam belas) dilakukan penjualan lelang atas Objek Lelang Terjual: sebidang tanah seluas 572 M², berikut bangunan di atasnya, SHM Nomor 694, terdaftar atas nama Kartim Kusuma, Sarjana Ekonomi, Akuntan, terletak di jalan Darusalam Gang Tunj II No.OG Medan Petisah Kel. Sei Sekambang D. Kec. Medan Petisah Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, Nama Pembeli, Pekerjaan : FRITS HARTONI POHAN,ST, Pegawai Negeri Sipil (PNS) Nomor KTP/NPWP;1223012609700001, Nomor NPWP 572539856113000, Alamat Jl. Jenderal Sudirman, No29 Kel/Desa Aek Kanopan Kec Waluh Hulu, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Harga Pembelian. : Rp 1.077.300.000,- (satu milyar tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah), Keberatan (verzet) tidak ada yang mengajukan sanggahan (Verzet);
6. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku penjualan secara lelang, seorang pembeli akan terjamin kepastian hukumnya atas



kepemilikan obyek lelang (tanah) tersebut, karena dari setiap pelaksanaan lelang akan diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses penjualan secara lelang, sehingga dengan alat bukti risalah lelang tersebut hak kepemilikan atas obyek lelang (tanah) akan jatuh kepada pihak pemenang lelang, meskipun belum secara sempurna mendapat hak atas tanah tersebut, karena hak atas tanah tersebut harus didaftarkan, guna memperoleh legitimasi yang sempurna akan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

7. Bahwa berdasarkan Risalah lelang No.1754/2016 yang dikeluarkan oleh Tergugat-VI, Tergugat-I telah melakukan Pembayaran Harga Pembelian Lelang tersebut sesuai dengan Kwitansi Nomor. K.410/WKN.02/KNL.0106/2016 tanggal 09 Desember 2016;
8. Bahwa setelah harga Pembelian Lelang Tergugat-I dibayarkan dan Kutipan Relas Kutipan Risalah lelang No.1754/2016 Tanggal 09 Januari 2017 telah diserahkan kepada Tergugat-I maka pada hari Selasa tanggal 10 Januari 2017 Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Medan (ic. Tergugat-III) telah menyerahkan Dokumen Pokok Kredit, Kepada Tergugat-I sesuai dengan Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No.10-01-17/30103201701 10000001 tanggal 10 Januari 2017.7 dokumen yang diserahkan antara lain:
 1. AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN No. 44/2013 tanggal 22-02-2013;
 2. SURAT PENGAKUAN HUTANG NO. 3 0/2 0 1 3 Tanggal 22-02-2013; SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN No. 3446/2013 Tanggal; 24-04-2013;
 3. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN No.0408/648/311/15.02/2004 tanggal 1.6-04-2004;
 4. PERJANJIAN KREDIT No.00003()1030030081 Tanggal 22-02-2013;
 5. SERTIFIKAT FLAK M1LK No.694/LL572M2/1998 Tanggal 14-05-1998;
9. Bahwa Lelang atau penjualan dimuka umum merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak. Menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya



dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejahat lelang;

10. Bahwa Risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak secara langsung terjadinya satu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui lelang umum tersebut, sehingga menurut Pasal 36 (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan secara otomatis pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Sehingga dari pendaftaran hak atas tanah tersebut akan diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, dan diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan;
11. Bahwa oleh karena Tergugat-I telah membeli tanah (objek perkara) sesuai dengan prosedur hukum (Peraturan Pemerintah No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah), pembelian mana dilakukan dengan kepatutan, karena dilakukan secara terang dihadapan Pejabat Lelang, maka Tergugat-I selaku Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh undang-undang, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I, antara lain:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang menyebutkan "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*"
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 126 K/Sip/1962, tanggal 09 juni 1962, yang menyebutkan "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*"
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Rd No. 221 K/Sip/1971, tanggal 09 Pebruari 1972, yang menyebutkan "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*"
12. Bahwa benar alas Sertifikat Hak Milik No.694/Sei Sikaming D yang diterbitkan pada tanggal 14 Mei 1998 dengan Surat Ukur No,69/Sei Sikaming D/1998 tanggal 14-4-1998 dengan Was 572 M², atas nama KARTINI KUSUMA, SE Ak Msi telah dibalik nama keatas nama : FRITS HARONI POHAN,ST (ic. Tergugat-I) oleh Badan Pertanahan Nasional



Kota Medan (Ic. Tergugat-VIII) yang mana Tergugat-I mengajukan Permohonan Kepada Tergugat-VIII untuk balik nama Sertifikat tersebut, yang mana Tergugat-I telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan satu sama lainnya telah Menyerahkan Kutipan Risalah lelang No.1754/2010 tanggal 09 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat-VI, dan telah membayar segala biaya-biaya yang merupakan kewajiban sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana mestinya, yang mana Tergugat-VIII telah membalik namakan Sertifikat tersebut ke atas nama FRITS HARONI POHAN,ST (ic. Tergugat-I) pada Tanggal 10 Februari 2017 berdasarkan Kutipan Risalah lelang No.1 754/2016 Tanggal 09/01/2017 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan.

13. Bahwa jika seandainya Penggugat mau jujur, maka sesungguhnya Penggugat sudah mengetahui jika Tanah dan Bangunan yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.694/Sei Sikaming D sudah dijual/dialihkan secara LELANG kepada FRITS HARTONI POHAN, ST, dimana Penggugat juga pasti mengetahui bahwa Tergugat-III telah Memperingatkan Penggugat untuk membayar hutangnya yang Tertunggak selama 22 Bulan, dan Tergugat-III telah memberitahukan Kepada Penggugat bahwa akan dilakukan lelang sesuai dengan surat Tergugat-III kepada Penggugat No.,892/S/AMD Area-3 /Mcl n/XI/2 016 Perihal Pemberitahuan tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang tanggal 18 November 2016 sampai diterbitkannya Kutipan Risalah lelang No.1 754/2016 Tanggal 09/01/2017 tidak ada mengajukan sanggahan/perlawanan;
14. Bahwa Tergugat-I meyakini belakangan ini, Penggugat tetapi ingin menguasai tanah dan bangunan tersebut walaupun secara hukum telah beralih kepada Tergugat-I akan tetapi Penggugat bukan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat-I, malah mengajukan Gugatan ke Pengadilan aquo yang menyatakan pelelangan tanah dan bangunan tersebut harganya tidak wajar dan tidak patut padahal maksud dan tujuan yang sebenarnya hanya untuk mengulur-ulur waktu Penyerahan tanah dan bangunan tersebut Kepada Tergugat-I dan merupakan akal-akalan dan rekayasa belakadari Pcnggugat;



15. Bahwa dalil demikian sudah dapat diprediksi/ditebak oleh Tergugat-I sebagaimana yang telah Tergugat-I jelaskan pada poin 12 dan 13 diatas, dimana Penggugat dengan cara akal-licik dan kotor berupaya agar seolah-olah Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat-III yang dibantu oleh Tergugat-VI pada tanggal 09 Desember 2016 hanya akal-akalan yang tujuannya untuk mengecoh persidangan dengan argument "bagaimana mungkin tanah dan bangunan yang bisa Penggugat jual dengan harga sebesar Rp.5.288.000.000,- (lima milyar dua ratus delapan puluh delapan juta) yang di lelang oleh Tergugat-III dibantu oleh Tergugat-VI hanya dijual lelang dengan harga. Rp.1.077.100.000"???. Dengan harapan orang, lain akan percaya dan terperdaya yang ujung-ujungnya agar tanah/objek perkara bisa dikuasai oleh Penggugat;
16. Bahwa Tergugat-I, sangat keberatan dengan dalil Penggugat pada halaman 4 poin 19 yang intinya mengatakan Tergugat-I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan bahwa Tergugat-I, sama sekali tidak pernah melakukan itikad buruk dengan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat akan tetapi Tergugat-I peroleh berdasarkan ketentuan yang berlaku sebagaimana Tergugat-I uraikan diatas, justru sebaliknya Perbuatan Penggugat yang tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan yang secara hukum sah milik Tergugat-I merupakan Perbuatan melawan. Hukum, oleh karena itu Tergugat-I telah mengajukan Permohonan Eksekusi rill (Pengosongan) atas sebidang tanah dan bangunan, Sesuai dengan Sertifikat Hak Milk No.694/ Sei Sikambing D a/n. PRITS HARTONI POHAN, ST kepada Ketua Pengadilan Negeri Kias I-A Medan sesuai dengan surat No.12/JO/V1/2017 tanggal 17 April 2017;
17. Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 dan 5 yang intinya menuntut kerugian, baik Kerugian Immateril sebesar Rp. 4.210.900.000,- (empat milyar dua rams sepuluh juta Sembilan ratus riburupiah) dan Kerugian Materil sebesar sebesar Rp. 4.210.900.0001(empat milyar dua ratus sepuluh juta Sembilan ratus ribu rupiah), adalah tuntutan yang harus ditolak seluruhnya karena tidak beralasan menurut hukum, sehingga tuntutan biaya-biaya tersebut tidak mempunyayi dasar hukum yang jelas;



18. Bahwa Tergugat-I sama sekali tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta tidak pernah pula menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tidaklah adil menurut hukum bila seseorang dihukum membayar ganti kerugian sedangkan ianya tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain;
19. Bahwa dernikian pula permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah dikesampingkan atau ditolak seluruhnya, sebab tuntutan dan permohonan tersebut tanpa alasan dan dasar hukum;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat-I, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar sudikiranya untuk menerima dan mengabulkan jawaban ini, seraya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

II. DALAM REKONPENSII.

1. Bahwa Penggugat dalam rekompensi/ Tergugat-I dalam kompensi dengan ini mengajukan Gugatan Balik (Rekompensi) kepada Tergugat dalam rekompensi / Penggugat dalam rekompensi, sebagaimana diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara mohon kiranya dianggap merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan secara mutatis-mutandis didalam bagian Rekompensi ini, dan oleh karenanya tidak perlu untuk diulang kembali;
3. Bahwa Penggugat dalam rekompensi/ Tergugat-I dalam kompensi adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 572 M², berikut bangunan diatasnya yang terletak di jalan Darusalam Gang Turi II No.06 Medan Petisah Kel. Sei Sekambang D. Kec. Medan Petisah Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.694/Sei Sikambang D yang diterbitkan pada tanggal 14 Mei 1998 dengan Surat Ukur No.69/Sei Sikambang D/1998 tanggal 14-4-1998 dengan Was 572 M², atas nama KARTINI KUSUMA, SE,Ak Msi tanah mana diperolehnya berdasarkan "KUTIPAN RISALA.H LELANGNo.1754/2016, Tanggal 09/01/2017 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan. yang (selanjutnya disebut "objek perkara");



4. Bahwa Risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak secara langsung terjadinya suatu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui lelang umum tersebut, sehingga menurut Pasal 36 (1) dan (2) PP nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan secara otomatis pemegang hak, maka beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan "KUTIPAN RISALAH LELANG No.1754/2016, Tanggal 09/01/2017 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Bahwa Proses pendaftaran tanah menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan dengan atau jika dibuktikan adanya kutipan Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang jadi proses pendaftaran tanah karena penjualan di muka umum hanya dapat dilaksanakan apabila ada bukti Risalah lelang yang telah disahkan oleh Pejabat Lelang;
6. Bahwa Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat-I dalam konpensasi sudah mendaftarkan perubahan Sertifikat Hak Milik No.694/Sei Sikambang D yang diterbitkan pada tanggal 14 Mei 1998 dengan Surat Ukur No,69/Sei Sikambang D/1998 tanggal 14-4-1998 dengan Was 572 M² atas nama KARTINI KUSUMA, SE,Ak sebagaimana dimaksud pada Pasal 36 (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan (1c. Tergugat-VIII dalam konpensasi). Berdasarkan "KUTIPAN RISALAH LELANG Nod754/2016, Tanggal 09/01/2017 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan (1c. Tergugat-VI dalam konpensasi) Sehingga dari pendaftaran hak atas tanah tersebut diterbitkan /dibaliknamakan Sertipikat Hak Milik No.694/Sei Sikambang D yang diterbitkan pada tanggal 14 Mei 1998 dengan Surat Ukur No,69/Sei Sikambang D/1998 tanggal 14-4-1998 dengan Was 572 M², atas nama PRITS HARTONI POHAN, ST sebagai surat tanda bukti hak, dan diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan (ic. Penggugat dalani rekonsensi/Tergugat-I dalam konpensasi) demi menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanahnya tersebut. Hakekat dari



pendaftaran tanah menurut Pasal 1 butir (1) ketentuan umum PP No. 24 tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenal bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;

7. Bahwa Tindakan Radan Pertanahan Nasionat Kota Medan Oc. Tergugat-VIII dalam konpensi) menerbitkan/balik namakan Sertifikat Hak Milik No.694/Sei Sikambing D yang diterbitkan pada tanggal 14 Mei 1998 dengan Surat Ukur No.69/Sei Sikambing D/1998 tanggal 14-4-1998 dengan Was .572 M², atas nama PRITS HARTONI POHAN, ST sudah sesuai ketentuan Peraturan perdang-undangan yaitu ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Pasal 109 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara mi menyatakan "Sertifikat Hak Milik No.694/Sei Sikambing D yang diterbitkan pada tanggal 14 Mei 1998 dengan Surat Ukur No,69/Sei Sikambing D/1998 tanggal 14-4-1998 dengan Was 572 M², atas nama PRITS HARTONI POHAN, ST adalah sah dan berkekuatan hukum;
8. Bahwa Sejak Penggugat memperoleh tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No-1754/2016 tanggal 09 januri 2017 sampai dibaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor No.694/Sei Sikambing D atas nama Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat-I dalam konpensi, Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi tetap menguasai tanah dan bangunan tersebut walaupun penggugat dalam rekonsensi/Tergugat-I dalam konpensi telah berulang kali memperingati Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan baik tanpa syarat apapun, akan tetapi Tergugat dalam rekonsensi 7 Penggugat dalam konpensi tidak mengindahkannya tetap menguasai dengan cara menempatkan barang-barang (perabotan) milik Tergugat



dalam reconpensi /Penggugat dalam konpensi didalamnya, tindakan Tergugat dalam reconpensi / Penggugat dalam konpensi maupun pihak-pihak lain yang menguasai objek perkara tanpa persetujuan dari Penggugat dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat, maka wajar menurut hukum jika Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat dalam, reconpensi /Penggugat dalam konpensi maupun pihak-pihak lain yang menguasai objek perkara sebagai perbuatan melawan hukum yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam reconpensi / Tergugat-I dalam konpensi (onrechtmatigedaad);

9. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat dalam reconpensi / Penggugat dalam konpensi sudah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka patut Majelis Hakim memerintahkan Tergugat dalam reconpensi /Penggugat dalam konpensi maupun pihak-pihak lain yang menguasai objek perkara supaya menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik, tanpa alasan apapun dan bila perlu dengan bantuan alat-alat Kekuasaan Negara dalam hal ini Penggugat dalam reconpensi / Tergugat-I dalam konpensi telah mengajukan Permohonan Eksekusi nil (Pengosongan) atas sebidang tanah dan bangunan, Sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.694/ Sei Sikambing D a/n. NUTS HARTONI POHAN, ST kepada Ketua Pengadilan Negeri Kias I-A Medansesuai dengan surat No. 1 2/JO/VT/201 7 tanggal 17 April 2017;
10. Bahwa oleh karena gugatan Reconpensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat dalam reconpensi / Tergugat-I dalam konpensi, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan Penggugat dalam reconpensi I Tergugat-I dalam konpensi sebagai pemilik sah atas tanah seluas seluas 572 M², berikut bangunan diatasnya yang terletak di jalan Darusalam Gang Turi II No. 06 Medan Petisah, Kel. Se! Sekambing D. Kec. Medan Petisah Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.694/Sei Sikambing D yang diterbitkan pada tanggal 14 Mei 1998 dengan Surat Ukur No,69/Sei Sikambing 1)/1998 tanggal 14-4-1998 dengan Was 572 M², atas nama. PRITS HARTONI POHAN, ST;
11. Bahwa perbuatan Tergugat dalam reconpensi / Penggugat dalam konpensi yang menguasai objek perkara telah mengalami kerugian Materil



bagi Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat-I dalam kompensi, yakni hilangnya kesempatan Penggugat untuk menikmati hasil dari objek perkara tersebut sejak bulan Desember 2016 hingga dimajukannya gugatan Rekonsensi ini sudah mencapai 6 Bulan, yang diperhitungkan jika objek perkara disewakan, maka uang sewa perbulan adalah sebesar Rp. 10.000.0001- X 6 bulan = Rp.60.000.0009(enam puluh juta rupiah), dengan perhitungan jumlah uang tersebutkan terus bertambah hingga putusan perkara aquo telah berkekuatan hukum tetap, jumlah uang mana kelak wajib dibayar secara tunai dan seketika oleh Tergugat dalam rekonsensi kepada Penggugat dalam kompensi;

12. Bahwa selain itu juga Penggugat dalam rekonsensi telah mengalami kerugian Immateril, dimana Penggugat merasa malu dan tertekan karena selama ini Penggugat dalam rekonsensi dianggap tidak mampu mempertahankan hak-haknya, kerugian mana yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan materi, akan tetapi untuk mempermudah perhitungannya, maka ditaksir sebesar Rp. 100.000.000, (seratus juta rupiah), jumlah uang mana wajib diserahkan oleh Tergugat dalam rekonsensi kepada Penggugat dalam kompensi dengan seketika dan sekaligus lunas;

13. Bahwa guna menghindari gugatan aquo issolir (hampa), maka Penggugat dalam rekonsensi /Tergugat-I dalam kompensi mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas harta tidak bergerak maupun harta bergerak milik Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat-I dalam kompensi / Penggugat dalam rekonsensi, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mernutus perkara ini, agar sudikiranya untuk menerima dan mengabulkan jawaban ini, seraya menolak gugatan Penggugat dalam untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dalam kompensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi dengan seluruhnya, dengan amarnya sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI



DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat-I untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam rekonsensi untuk seluruhnya; .
2. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam rekonsensi /Penggugat dalam konsensi maupun pihak-pihak lain yang menguasai objek perkara sebagai perbuatan melawan hukum yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat-I dalam konsensi (onrechtmatigedaad);
3. Menyatakan "KUTIPAN RISALAH LELANG" No.1754/2016, Tanggal . 09/01/2017 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan "Sertifikat Hak Milik No.694/Sei Sikambang D yang diterbitkan pada tanggal 14 Mei 1998 dengan Surat Ukur No,69/Sei Sikambang D/1998 tanggal 14-4-1998 dengan Was 572 M2, atas nama PRITS HARTONI POHAN, ST adalah sah dan berkekuatan hokum;
5. Menyatakan Penggugat dalam rekonsensi / TergugatI dalam k6npsensi sebagai pemilik sah atas tanah seluas seluas 572 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Darusalam Gang Turi II No.06 Medan Petisah Kel. Sei Sekambang D. Kec. Medan Petisah Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.694/Se! Sikambang D yang diterbitkan pada tanggal 14 Mei 1998 dengan Surat Ukur No,69/Sei Sikambang D/1998 tanggal 14-4-1998 dengan Was 572 M2, atas nama. PRITS HARTONI POFIAN, ST;
6. Memerintahkan Tergugat dalam rekonsensi /Peng'uguat dalam konsensi maupun pihak-pihak lain yang menguasai objek perkara supaya



menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik, tanpa alasan apapun dan bila perlu dengan bantuan alat-alat Kekuasaan Negara;

7. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi /Penggugat dalam konpensasi untuk membayar kerugian Materil kepada Penggugat- dalam rekonsensi /Tergugat- I dalam konpensasi sebesar Rp.60000.000,-(enam puluh juta rupiah)- dengan perhitungan jumlah Uang tersebut akan terus bertambah hingga putusan perkara aquo telah berkekuatan hukum tetap, dan kerugian limnateril sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) jumlah uang man a akan dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas;

8. Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;

DALAM KONPENSASI I REKONPENSASI:

Menghukum Penggugat Konpensasi I Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

JAWABAN TERGUGAT II,III,IV,V

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

1.1. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* :

- I. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau;
- II. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau;
- III. Dalam dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

1.2. Bahwa di dalam dalil gugatannya, PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT II, III, IV, V telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan melalui perantaraan TERGUGAT II, III, IV, V.



- 1.3. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut sangat tidak beralasan karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT III melalui TERGUGAT VI sudah benar dan telah melalui mekanisme sesuai ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 1.4. Bahwa dari dalilnya gugatan PENGGUGAT adalah kabur karena tidak didukung dengan dasar hukum yang jelas dan Penggugat tidak dapat memperinci perbuatan hukum mana yang dilanggar TERGUGAT II, III, IV, V, tidak terang isinya, formulasi gugatan tidak jelas. PENGGUGAT mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT II, III, IV, V, oleh karena tidak pernah ada hal yang dilanggar ataupun bertentangan terkait penyaluran kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT II, III, IV, V kepada PENGGUGAT, sehingga tidaklah mungkin bisa ditimbulkan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II, III, IV, V kepada PENGGUGAT, maka gugatan ini tidak memenuhi syarat formil.
- 1.5. Bahwa berdasarkan butir-butir di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT II, III, IV, V mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).
1. Bahwa gugatan PENGGUGAT salah menunjuk Para Pihak (*ERROR IN PERSONA*)
Bahwa Tergugat II, IV, V merupakan Pegawai yang berkerja pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *in casu* Tergugat III yang segala tindakan perdata yang dilakukan Tergugat II, IV, V selama Jam kerja / Jam dinas adalah terkait sebagai apa yang menjadi tugas pokok dan fungsi dari pegawai terhadap kantornya atau majikannya. Dengan demikian telah terjadi salah sasaran pihak yang digugat (*error in persona*). Disamping itu juga kalau mau mengatakan Tergugat II, IV, V adalah bertanggung jawab dalam gugatan ini, maka telah terjadi kesalahan menarik pihak sebagai Tergugat karena Tergugat II, IV, V tentu saja tidak mempunyai status *legal personal standi in judicio* atau dengan kata lain bukan pihak yang sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan atas nama perusahaan



tempatya bekerja, karena berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas sudah ditetapkan siapa-siapa yang demi hukum berhak mewakili perseroan.

2. Bahwa dengan kekeliruan-kekeliruan dimaksud di atas, sudah cukuplah bukti untuk menyatakan gugatan ini tidak memenuhi syarat formil gugatan sehingga juga cacat hukum, sehingga sudah sepatutnya dimohonkan dalam eksepsi agar gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

DALAM POKOK PERKARA :

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERGUGAT II, III, IV, V dalam hal ini juga menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara atas Gugatan. Pada Jawaban Dalam Pokok Perkara ini TERGUGAT II, III, IV, V menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.

1. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang antara PENGUGAT (selaku Debitur) dan TERGUGAT III (selaku kreditur) dalam bentuk Perjanjian Kredit Pembelian Rumah (KPR) No. 00003-01-30-124000003 pada tanggal 22 Februari 2013 dengan jumlah pinjaman pokok sebesar Rp 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta Rupiah) jangka waktu kredit 120 bulan dengan agunan tanah dan bangunan Jalan Darusallam Gg Turi II sNo. 06 Kel Sei Kambing D, Kec.Medan Petisah Kota Medan SHM No. 694 atas nama Kartini Kusuma yang telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama No. 3446/2013, serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.44 Tahun 2013 tanggal 22 Februari 2013 yang kesemua akta tersebut dibuat oleh Notaris Rubianto Tarigan,SH di Medan.
2. Bahwa sebelumnya TERGUGAT III telah melakukan pembinaan terhadap PENGUGAT. Mengenai hal ini, TERGUGAT III telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Kredit, antara lain dengan mengeluarkan :
 - a. Surat Peringatan I No. 160/S/AMD-Area-3/MDN/IV/2015 Tanggal 10 April 2015
 - b. Surat Peringatan II No. 186/S/AMD-Area-3/MDN/AM/IV/2015 Tanggal 17 April 2015
 - c. Surat Peringatan III No.233/S/AMD-Area-3/MDN/AM/V/2015 Tanggal 04 Mei 2015
3. Bahwa perlu juga kami sampaikan bahwa pelelangan yang dilakukan pada



tanggal 09 Desember 2016 adalah merupakan pelelangan yang ketiga kalinya. Bahwa sebelumnya, Obyek Perkara pernah dilakukan pelelangan sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana diuraikan sebagai berikut

- I. Pelelangan Tahap Pertama, dilakukan pada tanggal 21 Oktober 2015
- II. Pelelangan Tahap Kedua, dilakukan pada tanggal 07 Desember 2015
- III. Terakhir adalah Pelelangan Tahap Ketiga, yang dilakukan pada tanggal 09 Desember 2016, dengan pihak Pemenang Lelang yaitu Saudara Fritz Hartoni Pohan,ST, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1754/2016 tanggal 09 Desember 2016 .

4. Bahwa TERGUGAT II, III, IV, V, menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT posita nomor 11 dan 12 dalam gugatannya, bahwa terkait penentuan harga lelang ke-3 TERGUGAT II, III, IV, V menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) independen yaitu KJPP Syarif, Endang dan Rekan dengan rincian nilai sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Pasar	Nilai Likuidasi
Tanah seluas 572 M ²	Rp. 1.032.460.000	Rp. 619.500.000
Bangunan seluas 579 M ²	Rp. 761.727.000	Rp. 457.036.000
Total	Rp. 1.794.187.000	Rp. 1.076.536.000
Dibulatkan	Rp. 1.794.000.000	Rp. 1.077.000.000

Sumber : KJPP Syarif, Endang & Rekan tanggal 26 September 2016

5. Bahwa PENGGUGAT sudah masuk dalam catatan hitam/ kolektibilitas macet dengan waktu tunggakan 22 bulan atau 1 tahun 10 bulan sehingga total tunggakannya (sebelum lelang dilaksanakan) yaitu:

- ✓ Sisa Pokok : Rp. 812.754.539
- ✓ Bunga Berjalan : Rp. 1.147.329
- ✓ Denda : Rp. 215.679.704
- ✓ Denda Berjalan : Rp. 4.465.563
- ✓ Pinalty : Rp. 8.127.545



- ✓ Biaya Lainnya : Rp. 49.156.000
- ✓ Total :Rp.1.145.919.895 (Data tanggal 01 November 2016)

6. Bahwa perbuatan PENGGUGAT yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit tentang Debitur Wanprestasi yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT III, yang bunyinya sebagai berikut :

Pasal 15 ayat (1) huruf a :

"DEBITUR wanprestasi, apabila terjadi salah satu atau lebih peristiwa-peristiwa adalah sebagai berikut:

DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan."

Sehingga berdasarkan klausula pasal tersebut PENGGUGAT tidak membayar angsuran kredit dan telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang telah tertuang dalam Perjanjian Kredit yang mengikat kedua belah pihak. (*azas pacta sunt servanda*)

7. Bahwa perbuatan PENGGUGAT yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud;

8. PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

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

9. Bahwa sesuai dengan pasal 18 Perjanjian kredit mengenai Penagihan seketika seluruh hutang dan pengosongan rumah ayat 1 yang berbunyi :

"Menyimpang dari jangka waktu kredit sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1 huruf D, Bank Berhak mengakhiri jangka waktu kredit



tersebut dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh hutang debitur kepada bank yang timbul dari perjanjian kredit ini atau melakukan upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit”.

10. Bahwaterhadap tindakan wanprestasi PENGUGAT yang tidak melaksanakan pembayaran secara tertib dan teratur sebagaimana mestinya maka TERGUGAT III melakukan penjualan agunan secara umum berdasarkan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk menyelesaikan kredit bermasalah dan melunasi seluruh kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat III. Dalam proses lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum sebagai mana diatur dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Ketentuan yang mengatur tentang lelang dalam UU No.4/ Tahun 1996 :
Tentang Hak Tanggungan

- Pasal 6 UUHT yaitu :*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*
- Pasal 20 ayat (1) UUHT yaitu :*Apabila Debitur cedera janji, maka “Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya”,* sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.

11. Menolak logika-logika cara perhitungan yang dibuat oleh PENGUGAT dalam poin 15 s.d 38 dalam gugatannya, karena telah jelas mengenai ketentuan bunga dan jangka waktunya sudah diatur dalam Perjanjian Kredit No. 00003-01-30-124000003 pada tanggal 22 Februari 2013 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT III.

Berdasarkan segala uraian yang telah TERGUGAT II, III, IV, V, kemukakan dalam jawaban gugatan ini, TERGUGAT II, III, IV, V, mohon kepada Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :



PRIMER :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabulkan seluruh eksepsi TERGUGAT II, III, IV, V, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Otvankelij verklaard*) dalam Putusan Sela (Provisi).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 09 Desember 2016 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 694 an. Kartini Kusuma, SE., Ak yang terletak di Kelurahan Sei Sekambing, Kec. Medan Petisah Kota Medan.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Kutipan Risalah Lelang nomor 1754/2016 tanggal 09 Desember 2016
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, TERGUGAT II, III, IV, V, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT VI

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat VI tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat VI.

A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang



dalam hal ini adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan *in casu* Tergugat III. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:

"(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."

2. Bahwa selain itu, Tergugat III dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat VI telah membuat surat pernyataan Nomor 800/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan selaku penjual bertanggung jawab terhadap objek yang dilelang *in casu* objek perkara *a quo*, serta menjamin dan membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Pejabat Lelang dari segala gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
 3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat III sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- B. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*
1. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat kepada Tergugat VI merupakan gugatan yang salah alamat karena Tergugat VI sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat *a quo* dan antara Tergugat VI dengan Penggugat pun sama sekali tidak terdapat hubungan hukum.
 2. Bahwa dikarenakan sudah jelas yang dipermasalahkan oleh Penggugat terkait pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dilakukan karena debitor *in casu* Penggugat tidak



bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan utangnya dalam waktu yang telah disepakati dan ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut dan menjadi kredit macet. Hal ini diakui sendiri dengan tegas oleh Penggugat dalam posita surat gugatannya angka 5, yaitu:

“Setelah pembayaran sebanyak 24 bulan cicilan tersebut, kemudian Penggugat mengalami kemacetan pembayaran selama 22 bulan (dua puluh dua bulan), dan oleh karena itu Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara/PT.BTN Pesero Tbk selaku Kreditur atau Pemberi Pinjaman kemudian memberikan peringatan kepada Penggugat supaya hal itu dapat segera dilunasi;”

3. Bahwa atas dasar tersebut pada angka 2 di atas, Tergugat III menyatakan debitur *in casu* Penggugat telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada kreditur *in casu* Tergugat III sehingga Tergugat III mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Tergugat VI guna mengambil pelunasan utang debitur.
 4. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Penggugat dengan dalil dan tuntutan kepada Tergugat VI yang menyatakan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*).
 5. Bahwa selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, *“Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.”*
 6. Bahwa dengan tidak adanya keterkaitan atau pun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- C. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*
1. Bahwa Penggugat tidak dapat memahami kedudukan dari Tergugat VI sebagai instansi Pemerintah yang mempunyai tugas dan fungsi diantaranya sebagai perantara penjualan barang di muka umum melalui lelang.
 2. Bahwa Tergugat VI bukan dalam kapasitas sebagai kreditur yang berhak mengambil pelunasan atau menerima angsuran dari Penggugat



sebagaimana yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat III dalam perjanjian kredit diantara keduanya.

3. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang sangat kabur dan mengada-ada yang menyatakan Tergugat VI turut memotong/memungut pembayaran angsuran dari Penggugat.
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VI turut menikmati/memperoleh keuntungan dari pengembalian pinjaman kredit oleh Penggugat adalah dalil yang sangat kabur/tidak jelas dan menyesatkan dimana Tergugat VI tegaskan sekali lagi bahwa Tergugat VI bukan kreditur dalam perjanjian kredit Penggugat dan Tergugat III.
5. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VI mempunyai tugas dan fungsi melakukan pengelolaan keuangan pinjaman kredit adalah suatu dalil yang sangat tidak jelas/kabur.
6. Bahwa Tergugat VI sama sekali tidak mempunyai tugas dan fungsi dimaksud dan Tergugat VI dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam posita surat gugatannya angka 41.
7. Bahwa dengan demikian, telah nampak dengan jelas bahwa Penggugat tidak memahami sama sekali apa tugas dan fungsi serta kedudukan dari Tergugat VI dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana dalam perkara *a quo* sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas dan tidak diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
8. Bahwa Penggugat juga telah keliru dalam menyebutkan Risalah Lelang yang merupakan produk hukum Tergugat VI sehingga tidak sesuai dengan kenyataan yang ada.
9. Bahwa sehubungan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* dibuat Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Desember 2016 dan bukan Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Januari 2017 sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat.
10. Bahwa hal demikian menjadikan gugatan tidak jelas dan kabur dimana Penggugat bahkan dalam petitumnya meminta Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Januari 2017 dinyatakan tidak sah/batal demi hukum.



11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat VI tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat VI.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat VI adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 572 M2 beserta bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Darusalam Gang Turi II Nomor 6 Medan Petisah, Desa/Kelurahan Sei Sikambang D, Kecamatan Medan Petisah, Kabupaten/Kota Medan, Sumatera Utara yang dilaksanakan Tergugat VI atas permintaan dari Tergugat III, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 694 atas nama Kartini Kesuma, SE, Ak. Msi, untuk selanjutnya disebut "objek perkara".
3. Bahwa Penggugat dalam posita surat gugatannya angka 1 telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat III melalui Perjanjian Kredit Nomor 0000320130124000003 tertanggal 22 Februari 2013 dengan jaminan/agunan objek perkara *a quo*.
4. Bahwa Penggugat telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat selaku debitur dari Tergugat III tidak mampu membayar angsuran pinjamannya lagi sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hal ini dapat dilihat dalam posita angka 5 dan 6 surat gugatan yang berbunyi:
"5. Setelah pembayaran sebanyak 24 bulan cicilan tersebut, kemudian Penggugat mengalami kemacetan pembayaran selama 22 bulan (dua puluh dua bulan), dan oleh karena itu Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara/PT.BTN Pesero Tbk selaku Kreditur atau Pemberi Pinjaman kemudian memberikan peringatan kepada Penggugat supaya hal itu dapat segera dilunasi;



6. *Berhubung Penggugat sedang mengalami kesulitan keuangan, maka keinginan dari Tergugat III itu tidak dapat dipenuhi...*"
5. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.
6. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet, Tergugat III mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat VI dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
7. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
8. Bahwa Tergugat VI telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Desember 2016.
9. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat III dan Tergugat VI terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil.
10. Bahwa dalil tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh Tergugat VI Telah Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku**
1. Bahwa sebelum Tergugat VI membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankan Tergugat VI



menyampaikan terlebih dahulu ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

2. Bahwa 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.
3. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* adalah lelang eksekusi yang merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa Tergugat VI sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 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. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
6. Bahwa Tergugat VI sampaikan terkait dengan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sebagaimana ketentuan Pasal 6 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus terdiri dari:
 - a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;



- c. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - d. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - e. salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - i. debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - ii. debitor telah pailit, antara lain berupa putusan pailit dan/atau penetapan insolvensi (dalam hal pemohon lelang kreditor separatis); atau
 - iii. debitor merupakan bank dalam likuidasi, bank beku operasional, bank beku kegiatan usaha, atau eks BPPN;
 - f. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
 - g. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali debitor hak tanggungan adalah bank dalam likuidasi, bank beku operasional, bank beku kegiatan usaha, atau eks BPPN; dan
 - h. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penilai dengan menyebutkan nama penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian, dalam hal:
 - i. bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang; atau
 - ii. nilai limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
7. Bahwa persyaratan-persyaratan dimaksud telah dipenuhi seluruhnya oleh Tergugat III sehingga tidak ada kewenangan Tergugat VI untuk tidak menerima permohonan lelang dari Tergugat III atau bahkan menolaknya.
8. Bahwa Tergugat III telah menyampaikan surat permohonan lelang Nomor 799/S/AMD Area -3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan kepada KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI disertai dengan perincian utang debitor *in casu* Penggugat.



9. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang dimaksud dikarenakan Penggugat selaku debitur dari Tergugat III tidak mampu melunasi pinjamannya dan dinyatakan sebagai kredit macet/wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Kredit Nomor 0000320130124000003 tertanggal 22 Februari 2013. Hal ini ditegaskan sendiri oleh Penggugat pada angka 5 dan 6 posita surat gugatan.
10. Bahwa Tergugat III adalah pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
11. Bahwa SHM Nomor 694 atas nama Kartini Kesuma, SE, Ak. Msi *in casu* objek perkara *a quo* telah dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3446/2013 tanggal 24 April 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 44/2013 tanggal 22 Februari 2013 untuk kepentingan PT BTN Persero Tbk *in casu* Tergugat III.
12. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:
"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
13. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
14. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, apabila Debitur *in casu* Penggugat cidera janji Tergugat III selaku pemegang Hak



Tanggung jawab guna pelunasan piutangnya berwenang untuk melelang objek jaminan (objek perkara *a quo*) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal ini juga telah ditegaskan kembali oleh Tergugat III dalam surat pernyataannya Nomor 801/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 yang menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi.

15. Bahwa sebelum dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat III, Penggugat telah beberapa kali diperingatkan untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat III Nomor 185/S/AMD Area-3/MDN/AM/III/2016 tanggal 10 Maret 2016 sebagai peringatan pertama, surat Nomor 196/S/AMD Area-3/MDN/AM/III/2016 tanggal 17 Maret 2016 sebagai peringatan kedua, surat Nomor 215/S/AMD Area-3/MDN/AM/III/2016 tanggal 24 Maret 2016 sebagai peringatan terakhir, maka dengan demikian jelas Penggugat yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang disepakati bersama, meski telah diperingatkan oleh Tergugat III.

16. Bahwa berdasarkan PMK Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah Tergugat III. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

“(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”

17. Bahwa selain itu, Tergugat III dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat VI telah melengkapi persyaratan lelang dengan membuat surat pernyataan Nomor 800/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan selaku penjual bertanggung jawab terhadap objek yang dilelang *in casu* objek perkara *a quo*, serta menjamin dan



- membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) dan Pejabat Lelang dari segala gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
18. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangat jelas bahwa Tergugat III akan bertanggung jawab sepenuhnya apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana sebagai akibat dari pelaksanaan lelang *a quo*.
 19. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang *a quo* Tergugat III telah memberitahukannya kepada debitur *in casu* Penggugat dengan surat Nomor 892/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 18 November 2016 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang.
 20. Bahwa rencana pelaksanaan lelang *a quo* juga telah diumumkan oleh penjual *in casu* Tergugat III melalui selebaran/tempelan tertanggal 10 November 2016 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian "Waspada" yang terbit pada tanggal 25 November 2016 sebagai pengumuman lelang kedua dan diralat di harian yang sama pada tanggal 2 Desember 2016 dan ditayangkan melalui website <https://www.lelangjkn.kemenkeu.go.id>.
 21. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas publisitas sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang *a quo* dan khalayak ramai mengetahui akan adanya pelaksanaan lelang.
 22. Bahwa dalam menentukan nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang, Tergugat III selaku penjual pada tanggal 1 November 2016 telah menyampaikan surat penetapan harga limit atas objek perkara *a quo*.
 23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat VI atas permintaan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 24. Bahwa Tergugat VI sampaikan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Desember 2016 telah dilakukan pelelangan terhadap objek perkara *a quo* yang dalam pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan sebagai pemenang/pembeli lelang adalah Sdr. Frits Hartoni Pohan, S.T., *in casu* Tergugat I.



25. Bahwa Risalah Lelang dimaksud merupakan suatu akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.

B. Wewenang Tergugat VI dalam Melaksanakan Lelang atas Objek Perkara A Quo

1. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat III dengan surat permohonan lelangnya Nomor 799/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat VI tidak berwenang menolak pelaksanaan lelang atas objek perkara *aquo*. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK Lelang yang menyebutkan bahwa :

“Kepala KPKNL atau 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”.

2. Bahwa jelas Tergugat VI atas permintaan dari Tergugat III berdasarkan ketentuan dalam peraturan tersebut, mempunyai wewenang untuk melaksanakan lelang bahkan tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.

3. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat III yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat VI melalui surat Nomor 2244/WKN.02/KNL.01/2016 tanggal 9 November 2016 perihal Penetapan Jadwal Lelang telah memberitahukan kepada Tergugat III mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat III.

C. Tergugat VI dengan Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Tertentu Sehingga Antara Tergugat VI dan Penggugat Tidak Ada Perselisihan Hukum Apapun

1. Bahwa setelah dibaca dengan cermat, surat gugatan Penggugat tidak mampu menjelaskan dengan tegas hubungan hukum yang bagaimana yang terjalin antara Penggugat dengan Tergugat VI sedangkan



- Tergugat VI hanya sebagai perantara dalam penjualan objek perkara *a quo* yang dilakukan di hadapan umum melalui lelang.
2. Bahwa Tergugat VI dengan tegas sampaikan tidak ada hubungan hukum apapun antara Tergugat VI dengan Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara *a quo* yang dimintakan oleh Tergugat III.
 3. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI, mana mungkin ada perselisihan hukum antara keduanya yang bahkan menimbulkan kerugian di pihak tertentu.
 4. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, “*Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.*”
 5. Bahwa dengan demikian sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- D. Tanggapan Tergugat VI atas Dalil Penggugat yang Pada Pokoknya Menyatakan Objek Perkara *A Quo* Dijual Lelang di Bawah Harga yang Semestinya
1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 10, 12, 13, 14, 19, dan poin yang lain dalam posita surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelelangan atas objek perkara *a quo* dilakukandengan harga yang sangat rendah, tidak wajar, dan merugikan Penggugat baik secara materiil maupun moril.
 2. Bahwa Tergugat VI juga menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang/jual beli lelang oleh Tergugat VI dilakukan dengan cara yang licik dan itikad buruk dikarenakan objek perkara *a quo* dijual dengan harga yang sangat rendah/minim.
 3. Bahwa setiap pelaksanaan lelang dipersyaratkan adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang sebagaimana ketentuan Pasal 43 PMK Lelang.
 4. Bahwa Nilai Limit dimaksud diatur lebih lanjut dalam Bagian Kedelapan PMK Lelang tentang Nilai Limit yang menjadi pedoman bagi Tergugat VI dalam setiap pelaksanaan lelang yang diadakan oleh Tergugat VI.



5. Bahwa penetapan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang bukan merupakan tanggung jawab KPKNL *in casu* Tergugat VI atau Pejabat Lelang Kelas II. Hal ini berdasarkan Pasal 44 ayat (4) PMK Lelang.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 28 PMK Lelang yang menyebutkan:
"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"
Sehingga kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada di tangan Penjual *in casu* Tergugat III sebagaimana suratnya Nomor 803/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tertanggal 1 November 2016 tentang Limit Lelang Hak tanggungan.
7. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang dalam huruf e., yaitu :
"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
e. penetapan Nilai Limit"
Dan juga dalam Pasal 43 PMK Lelang yang menyatakan penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual.
8. Bahwa terhadap nilai limit lelang atas objek perkara *a quo* telah didasarkan atas penilaian yang dilakukan oleh penilai yang merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
9. Bahwa dengan demikian Nilai Limit yang telah ditetapkan dan disampaikan oleh Penjual/Pemiliki Barang *in casu* Tergugat III telah sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak ada wewenang Tergugat VI untuk menolak/tidak menerimanya.
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek perkara *a quo* dijual lelang di bawah harga yang semestinya atau dengan kata lain adalah Penggugat memperlakukan nilai limit lelang, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang ada.

E. Tanggapan Tergugat VI atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Tergugat VI Tidak Pernah Memberikan Kutipan Risalah Lelang *A Quo* kepada Penggugat



1. Bahwa Tergugat VI dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat VI tidak memberikan kutipan risalah lelang kepada Penggugat merupakan tindakan yang sangat aneh, tidak masuk akal serta menunjukkan sikap arogansi dari Tergugat VI.
2. Bahwa Tergugat VI dengan demikian menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam angka 11 dan angka 14 posita gugatannya, termasuk dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat VI tersebut adalah bukti dari adanya tindakan licik yang patut disebut sebagai adanya itikad yang buruk (*te kwader trouw*).
3. Bahwa terkait dengan pihak-pihak yang dapat memperoleh minuta/kutipan/salinan/grosse Risalah Lelang telah diatur dalam Pasal 93 s.d. Pasal 95 PMK Lelang.
4. Bahwa dalam Pasal 93 PMK Lelang telah disebutkan siapa saja yang dapat memperoleh/melihat minuta Risalah Lelang, yang selengkapnya berbunyi:
“KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/ atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu Penjual, Pembeli/ ahli warisnya/ orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenanganoleh peraturan perundang-undangan.”
5. Bahwa terkait dengan kutipan/salinan/grosse Risalah Lelang, diatur dalam pasal berikutnya, Pasal 94 PMK Lelang, yang ayat (1) dan ayat (2) berbunyi:
*“(1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/ Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.
(2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;*



- c. Pengawas Lelang (Superi.ntenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
- d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.”
6. Bahwa selain ketentuan di atas, fotokopi minuta Risalah Lelang dapat diberikan kepada Penyidik, Penuntut Umum atau Hakim dalam rangka kepentingan proses peradilan.
7. Bahwa sebagaimana ketentuan dimaksud, tidak ada kewajiban yang dibebankan kepada KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI untuk memberikan minuta/kutipan/salinan/grosse Risalah Lelang kepada Penggugat selaku debitur dari Tergugat III.
8. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat VI yang tidak memberikan kutipan risalah lelang kepada Penggugat tidak bisa dinyatakan sebagai tindakan yang sangat aneh dan tidak masuk akal serta menunjukkan sikap arogansi dari Tergugat VI karena pada dasarnya hal tersebut bukanlah sesuatu yang diharuskan oleh hukum.
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VI telah bersikap sangat aneh, tidak masuk akal, dan menunjukkan sikap arogan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- F. Tanggapan Tergugat VI atas Tuntutan Ganti Rugi yang Diajukan oleh Penggugat
1. Bahwa Tergugat VI dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat pada angka 21 dan poin lain dalam posita gugatannya yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat VI membayar kerugian yang diakui diderita oleh Penggugat baik secara materiil maupun moril/immateriil.
2. Bahwa penentuan nilai limit atas objek lelang *in casu* objek perkara merupakan wewenang dari penjual/pemilik barang *in casu* Tergugat III dan hal ini telah dilakukan Tergugat III sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Bahwa harga pasar yang disampaikan Penggugat pada angka 8 positanya tanpa didukung oleh penaksiran ataupun penilaian berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dan berdasarkan hasil kira-kira yang dilakukan Penggugat sendiri.



4. Bahwa penilaian merupakan suatu ilmu yang dapat diartikan sebagai proses seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai suatu aset baik berwujud maupun tidak berwujud, yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan) berdasarkan hasil analisa terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku pada saat tertentu.
 5. Bahwa dengan demikian perhitungan harga pasar yang disampaikan Penggugat haruslah disertai dengan suatu resume/laporan hasil penilaian atau penaksiran dari institusi yang dapat dipertanggungjawabkan.
 6. Bahwa Tergugat VI kembali tegaskan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk penentuan nilai limit objek lelang yang dilakukan Tergugat III sehingga tidak dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat.
 7. Bahwa dengan demikian dalil dimaksud adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- G. Tanggapan Tergugat VI atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan dalam Perkara A Quo Dijalankan Terlebih Dahulu (Putusan Serta Merta)**
1. Bahwa Tergugat VI dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 39 dalam posita surat gugatannya yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).
 2. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:
 - a. gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;



- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
 - d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - e. dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
3. Bahwa tidak ada kualifikasi yang dipenuhi oleh surat gugatan Penggugat yang menjadikan putusan atas perkara ini sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
 4. Bahwa pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
 5. Bahwa dengan demikian permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi sekalipun (*uit voerbaar bij voorraad*) sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- H. Tanggapan Tergugat VI atas Dalil Penggugat yang Meminta Sita Jaminan atas Seluruh Harta Benda Milik Tergugat VI**
1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas permintaan Penggugat pada angka 43 surat gugatannya yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* supaya menyatakan tanah dan rumah diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) juga terhadap seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, II, IV, V, dan VI dimanapun barang ditemukan.



2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyatakan pihak manapun dilarang untuk melakukan penyitaan terhadap:
 - a. Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pihak ketiga
 - b. Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah
 - c. Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga
 - d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
3. Bahwa dengan demikian permintaan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat VI sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

KESIMPULAN TANGGAPAN/JAWABAN TERGUGAT VI

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat VI dan juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dideritanya, terlebih lagi antara Tergugat VI dengan Penggugat sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
2. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 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. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.



3. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat VI bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Tergugat VI atas permintaan Tergugat III telah berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat VI tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat VI yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak permohonan Penggugat agar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat VI;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan tindakan Tergugat VI terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah seluas 572 M2 beserta bangunan yang ada di atasnya



terletak di Jalan Darusalam Gang Turi II Nomor 6 Medan Petisah, Desa/Kelurahan Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah, Kabupaten/Kota Medan, Sumatera Utara yang dilaksanakan Tergugat VI atas permintaan dari Tergugat III, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 694 atas nama Kartini Kesuma, SE, Ak. Msi *in casu* objek perkara *a quo* bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku.

4. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi baik secara materiil maupun moril/immateriil yang dimintakan Penggugat.
5. Menyatakan Tergugat VI tidak ada keterikatan dan kewenangan apapun terkait dengan pemotongan pinjaman kredit/penerimaan angsuran/pelunasan/pengembalian pinjaman kredit yang dilakukan Penggugat sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 0000320130124000003 tertanggal 22 Februari 2013.
6. Menyatakan menolak permintaan sita jaminan dari Penggugat terhadap objek perkara dan terhadap seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat VI dimanapun barang-barang ditemukan.
7. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Desember 2016 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

JAWABAN TERGUGAT VI

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat VI tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat VI.

A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor



Cabang Medan *in casu* Tergugat III. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:

"(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."

2. Bahwa selain itu, Tergugat III dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat VI telah membuat surat pernyataan Nomor 800/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan selaku penjual bertanggung jawab terhadap objek yang dilelang *in casu* objek perkara *a quo*, serta menjamin dan membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Pejabat Lelang dari segala gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat III sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

B. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

1. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat kepada Tergugat VI merupakan gugatan yang salah alamat karena Tergugat VI sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat *a quo* dan antara Tergugat VI dengan Penggugat pun sama sekali tidak terdapat hubungan hukum.
2. Bahwa dikarenakan sudah jelas yang dipermasalahkan oleh Penggugat terkait pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dilakukan karena debitur *in casu* Penggugat tidak bisa



memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan utangnya dalam waktu yang telah disepakati dan ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut dan menjadi kredit macet. Hal ini diakui sendiri dengan tegas oleh Penggugat dalam posita surat gugatannya angka 5, yaitu:

“Setelah pembayaran sebanyak 24 bulan cicilan tersebut, kemudian Penggugat mengalami kemacetan pembayaran selama 22 bulan (dua puluh dua bulan), dan oleh karena itu Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara/PT.BTN Pesero Tbk selaku Kreditur atau Pemberi Pinjaman kemudian memberikan peringatan kepada Penggugat supaya hal itu dapat segera dilunasi;”

3. Bahwa atas dasar tersebut pada angka 2 di atas, Tergugat III menyatakan debitur *in casu* Penggugat telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada kreditur *in casu* Tergugat III sehingga Tergugat III mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Tergugat VI guna mengambil pelunasan utang debitur.
 4. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Penggugat dengan dalil dan tuntutan kepada Tergugat VI yang menyatakan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*).
 5. Bahwa selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, *“Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.”*
 6. Bahwa dengan tidak adanya keterkaitan atau pun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- C. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*
1. Bahwa Penggugat tidak dapat memahami kedudukan dari Tergugat VI sebagai instansi Pemerintah yang mempunyai tugas dan fungsi diantaranya sebagai perantara penjualan barang di muka umum melalui lelang.
 3. Bahwa Tergugat VI bukan dalam kapasitas sebagai kreditur yang berhak mengambil pelunasan atau menerima angsuran dari Penggugat



sebagaimana yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat III dalam perjanjian kredit diantara keduanya.

1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang sangat kabur dan mengada-ada yang menyatakan Tergugat VI turut memotong/memungut pembayaran angsuran dari Penggugat.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VI turut menikmati/memperoleh keuntungan dari pengembalian pinjaman kredit oleh Penggugat adalah dalil yang sangat kabur/tidak jelas dan menyesatkan dimana Tergugat VI tegaskan sekali lagi bahwa Tergugat VI bukan kreditur dalam perjanjian kredit Penggugat dan Tergugat III.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VI mempunyai tugas dan fungsi melakukan pengelolaan keuangan pinjaman kredit adalah suatu dalil yang sangat tidak jelas/kabur.
4. Bahwa Tergugat VI sama sekali tidak mempunyai tugas dan fungsi dimaksud dan Tergugat VI dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam posita surat gugatannya angka 41.
5. Bahwa dengan demikian, telah nampak dengan jelas bahwa Penggugat tidak memahami sama sekali apa tugas dan fungsi serta kedudukan dari Tergugat VI dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana dalam perkara *a quo* sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas dan tidak diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
6. Bahwa Penggugat juga telah keliru dalam menyebutkan Risalah Lelang yang merupakan produk hukum Tergugat VI sehingga tidak sesuai dengan kenyataan yang ada.
7. Bahwa sehubungan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* dibuat Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Desember 2016 dan bukan Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Januari 2017 sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat.
8. Bahwa hal demikian menjadikan gugatan tidak jelas dan kabur dimana Penggugat bahkan dalam petitumnya meminta Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Januari 2017 dinyatakan tidak sah/batal demi hukum.



9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat VI tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat VI.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat VI adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 572 M2 beserta bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Darusalam Gang Turi II Nomor 6 Medan Petisah, Desa/Kelurahan Sei Sikaming D, Kecamatan Medan Petisah, Kabupaten/Kota Medan, Sumatera Utara yang dilaksanakan Tergugat VI atas permintaan dari Tergugat III, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 694 atas nama Kartini Kesuma, SE, Ak. Msi, untuk selanjutnya disebut "objek perkara".
3. Bahwa Penggugat dalam posita surat gugatannya angka 1 telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat III melalui Perjanjian Kredit Nomor 0000320130124000003 tertanggal 22 Februari 2013 dengan jaminan/agunan objek perkara *a quo*.
4. Bahwa Penggugat telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat selaku debitur dari Tergugat III tidak mampu membayar angsuran pinjamannya lagi sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hal ini dapat dilihat dalam posita angka 5 dan 6 surat gugatan yang berbunyi:
"5. Setelah pembayaran sebanyak 24 bulan cicilan tersebut, kemudian Penggugat mengalami kemacetan pembayaran selama 22 bulan (dua puluh dua bulan), dan oleh karena itu Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara/PT.BTN Pesero Tbk selaku Kreditur atau Pemberi Pinjaman



kemudian memberikan peringatan kepada Penggugat supaya hal itu dapat segera dilunasi;

6. Berhubung Penggugat sedang mengalami kesulitan keuangan, maka keinginan dari Tergugat III itu tidak dapat dipenuhi...”

5. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.
6. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet, Tergugat III mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat VI dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
7. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
8. Bahwa Tergugat VI telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Desember 2016.
9. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat III dan Tergugat VI terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil.
10. Bahwa dalil tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh Tergugat VI Telah Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku



1. Bahwa sebelum Tergugat VI membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankan Tergugat VI menyampaikan terlebih dahulu ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
2. Bahwa 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.
3. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* adalah lelang eksekusi yang merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa Tergugat VI sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-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 *Staasblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
6. Bahwa Tergugat VI sampaikan terkait dengan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sebagaimana ketentuan Pasal 6 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus terdiri dari:
 - i. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;



- j. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - k. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - l. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - m. salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - iv. debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - v. debitor telah pailit, antara lain berupa putusan pailit dan/atau penetapan insolvensi (dalam hal pemohon lelang kreditor separatis); atau
 - vi. debitor merupakan bank dalam likuidasi, bank beku operasional, bank beku kegiatan usaha, atau eks BPPN;
 - n. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
 - o. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali debitor hak tanggungan adalah bank dalam likuidasi, bank beku operasional, bank beku kegiatan usaha, atau eks BPPN; dan
 - p. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penilai dengan menyebutkan nama penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian, dalam hal:
 - iii. bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang; atau
 - iv. nilai limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
7. Bahwa persyaratan-persyaratan dimaksud telah dipenuhi seluruhnya oleh Tergugat III sehingga tidak ada kewenangan Tergugat VI untuk tidak menerima permohonan lelang dari Tergugat III atau bahkan menolaknya.
8. Bahwa Tergugat III telah menyampaikan surat permohonan lelang Nomor 799/S/AMD Area -3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan kepada KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI disertai dengan perincian utang debitor *in casu* Penggugat.



9. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang dimaksud dikarenakan Penggugat selaku debitur dari Tergugat III tidak mampu melunasi pinjamannya dan dinyatakan sebagai kredit macet/wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Kredit Nomor 0000320130124000003 tertanggal 22 Februari 2013. Hal ini ditegaskan sendiri oleh Penggugat pada angka 5 dan 6 posita surat gugatan.
10. Bahwa Tergugat III adalah pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
11. Bahwa SHM Nomor 694 atas nama Kartini Kesuma, SE, Ak. Msi *in casu* objek perkara *a quo* telah dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3446/2013 tanggal 24 April 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 44/2013 tanggal 22 Februari 2013 untuk kepentingan PT BTN Persero Tbk *in casu* Tergugat III.
12. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:
“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”
13. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah *“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”* dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
14. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, apabila Debitur *in casu* Penggugat cidera janji Tergugat III selaku pemegang Hak Tanggungan guna pelunasan piutangnya berwenang untuk melelang



objek jaminan (objek perkara *a quo*) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal ini juga telah ditegaskan kembali oleh Tergugat III dalam surat pernyataannya Nomor 801/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 yang menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi.

15. Bahwa sebelum dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat III, Penggugat telah beberapa kali diperingatkan untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat III Nomor 185/S/AMD Area-3/MDN/AM/III/2016 tanggal 10 Maret 2016 sebagai peringatan pertama, surat Nomor 196/S/AMD Area-3/MDN/AM/III/2016 tanggal 17 Maret 2016 sebagai peringatan kedua, surat Nomor 215/S/AMD Area-3/MDN/AM/III/2016 tanggal 24 Maret 2016 sebagai peringatan terakhir, maka dengan demikian jelas Penggugat yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang disepakati bersama, meski telah diperingatkan oleh Tergugat III.

16. Bahwa berdasarkan PMK Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah Tergugat III. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

”(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”

17. Bahwa selain itu, Tergugat III dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat VI telah melengkapi persyaratan lelang dengan membuat surat pernyataan Nomor 800/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan selaku penjual bertanggung jawab terhadap objek yang dilelang *in casu* objek perkara *a quo*, serta menjamin dan membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) dan Pejabat Lelang dari segala gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.



18. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangat jelas bahwa Tergugat III akan bertanggung jawab sepenuhnya apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana sebagai akibat dari pelaksanaan lelang *a quo*.
19. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang *a quo* Tergugat III telah memberitahukannya kepada debitur *in casu* Penggugat dengan surat Nomor 892/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 18 November 2016 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang.
20. Bahwa rencana pelaksanaan lelang *a quo* juga telah diumumkan oleh penjual *in casu* Tergugat III melalui selebaran/tempelan tertanggal 10 November 2016 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian "Waspada" yang terbit pada tanggal 25 November 2016 sebagai pengumuman lelang kedua dan diralat di harian yang sama pada tanggal 2 Desember 2016 dan ditayangkan melalui website <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.
21. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas publisitas sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang *a quo* dan khalayak ramai mengetahui akan adanya pelaksanaan lelang.
22. Bahwa dalam menentukan nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang, Tergugat III selaku penjual pada tanggal 1 November 2016 telah menyampaikan surat penetapan harga limit atas objek perkara *a quo*.
23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat VI atas permintaan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
24. Bahwa Tergugat VI sampaikan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Desember 2016 telah dilakukan pelelangan terhadap objek perkara *a quo* yang dalam pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan sebagai pemenang/pembeli lelang adalah Sdr. Frits Hartoni Pohan, S.T., *in casu* Tergugat I.
25. Bahwa Risalah Lelang dimaksud merupakan suatu akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.



B. Wewenang Tergugat VI dalam Melaksanakan Lelang atas Objek Perkara A
Quo

1. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat III dengan surat permohonan lelangnya Nomor 799/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tanggal 1 November 2016 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan yang sekaligus melampirkandokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat VI tidak berwenang menolak pelaksanaan lelangatas objek perkara *aquo*. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK Lelang yang menyebutkan bahwa :
“Kepala KPKNL atau 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”.
2. Bahwa jelas Tergugat VIatas permintaan dari Tergugat III berdasarkan ketentuan dalam peraturan tersebut, mempunyai wewenang untuk melaksanakan lelang bahkan tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.
3. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat III yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat VI melalui surat Nomor 2244/WKN.02/KNL.01/2016 tanggal 9 November 2016 perihal Penetapan Jadwal Lelang telah memberitahukan kepada Tergugat III mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat III.

C. Tergugat VI dengan Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Tertentu Sehingga Antara Tergugat VI dan Penggugat Tidak Ada Perselisihan Hukum Apapun

1. Bahwa setelah dibaca dengan cermat, surat gugatan Penggugat tidak mampu menjelaskan dengan tegas hubungan hukum yang bagaimana yang terjalin antara Penggugat dengan Tergugat VI sedangkan Tergugat VI hanya sebagai perantara dalam penjualan objek perkara *a quo* yang dilakukan di hadapan umum melalui lelang.
2. Bahwa Tergugat VI dengan tegas sampaikan tidak ada hubungan hukum apapun antara Tergugat VI dengan Penggugat terkait dengan



pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara *a quo* yang dimintakan oleh Tergugat III.

3. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI, mana mungkin ada perselisihan hukum antara keduanya yang bahkan menimbulkan kerugian di pihak tertentu.
4. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, "*Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.*"
5. Bahwa dengan demikian sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

D. Tanggapan Tergugat VI atas Dalil Penggugat yang Pada Pokoknya Menyatakan Objek Perkara *A Quo* Dijual Lelang di Bawah Harga yang Semestinya

1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 10, 12, 13, 14, 19, dan poin yang lain dalam posita surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelelangan atas objek perkara *a quo* dilakukandengan harga yang sangat rendah, tidak wajar, dan merugikan Penggugat baik secara materiil maupun moril.
2. Bahwa Tergugat VI juga menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang/jual beli lelang oleh Tergugat VI dilakukan dengan cara yang licik dan itikad buruk dikarenakan objek perkara *a quo* dijual dengan harga yang sangat rendah/minim.
3. Bahwa setiap pelaksanaan lelang dipersyaratkan adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang sebagaimana ketentuan Pasal 43 PMK Lelang.
4. Bahwa Nilai Limit dimaksud diatur lebih lanjut dalam Bagian Kedelapan PMK Lelang tentang Nilai Limit yang menjadi pedoman bagi Tergugat VI dalam setiap pelaksanaan lelang yang diadakan oleh Tergugat VI.
5. Bahwa penetapan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang bukan merupakan tanggung jawab KPKNL *in casu* Tergugat VI atau Pejabat Lelang Kelas II. Hal ini berdasarkan Pasal 44 ayat (4) PMK Lelang.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 28 PMK Lelang yang menyebutkan:



"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Sehingga kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada di tangan Penjual *in casu* Tergugat III sebagaimana suratnya Nomor 803/S/AMD Area-3/Mdn/XI/2016 tertanggal 1 November 2016 tentang Limit Lelang Hak tanggungan.

7. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang dalam huruf e., yaitu :

*"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
e. penetapan Nilai Limit"*

Dan juga dalam Pasal 43 PMK Lelang yang menyatakan penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual.

8. Bahwa terhadap nilai limit lelang atas objek perkara *a quo* telah didasarkan atas penilaian yang dilakukan oleh penilai yang merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

9. Bahwa dengan demikian Nilai Limit yang telah ditetapkan dan disampaikan oleh Penjual/Pemiliki Barang *in casu* Tergugat III telah sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak ada wewenang Tergugat VI untuk menolak/tidak menerimanya.

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek perkara *a quo* dijual lelang di bawah harga yang semestinya atau dengan kata lain adalah Penggugat memperlakukan nilai limit lelang, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang ada.

E. Tanggapan Tergugat VI atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Tergugat VI Tidak Pernah Memberikan Kutipan Risalah Lelang *A Quo* kepada Penggugat

1. Bahwa Tergugat VI dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat VI tidak memberikan kutipan risalah lelang kepada Penggugat merupakan tindakan yang



sangat aneh, tidak masuk akal serta menunjukkan sikap arogansi dari Tergugat VI.

2. Bahwa Tergugat VI dengan demikian menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam angka 11 dan angka 14 posita gugatannya, termasuk dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat VI tersebut adalah bukti dari adanya tindakan licik yang patut disebut sebagai adanya itikad yang buruk (*te kwader trouw*).

3. Bahwa terkait dengan pihak-pihak yang dapat memperoleh minuta/kutipan/salinan/grosse Risalah Lelang telah diatur dalam Pasal 93 s.d. Pasal 95 PMK Lelang.

4. Bahwa dalam Pasal 93 PMK Lelang telah disebutkan siapa saja yang dapat memperoleh/melihat minuta Risalah Lelang, yang selengkapnya berbunyi:

“KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/ atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu Penjual, Pembeli/ ahli warisnya/ orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenanganoleh peraturan perundang-undangan.”

5. Bahwa terkait dengan kutipan/salinan/grosse Risalah Lelang, diatur dalam pasal berikutnya, Pasal 94 PMK Lelang, yang ayat (1) dan ayat (2) berbunyi:

“(1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/ Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.

(2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;

b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;

c. Pengawas Lelang (Superi.ntenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau

d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.”



6. Bahwa selain ketentuan di atas, fotokopi minuta Risalah Lelang dapat diberikan kepada Penyidik, Penuntut Umum atau Hakim dalam rangka kepentingan proses peradilan.
 7. Bahwa sebagaimana ketentuan dimaksud, tidak ada kewajiban yang dibebankan kepada KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI untuk memberikan minuta/kutipan/salinan/grosse Risalah Lelang kepada Penggugat selaku debitur dari Tergugat III.
 8. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat VI yang tidak memberikan kutipan risalah lelang kepada Penggugat tidak bisa dinyatakan sebagai tindakan yang sangat aneh dan tidak masuk akal serta menunjukkan sikap arogansi dari Tergugat VI karena pada dasarnya hal tersebut bukanlah sesuatu yang diharuskan oleh hukum.
 9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VI telah bersikap sangat aneh, tidak masuk akal, dan menunjukkan sikap arogan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- F. Tanggapan Tergugat VI atas Tuntutan Ganti Rugi yang Diajukan oleh Penggugat
1. Bahwa Tergugat VI dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat pada angka 21 dan poin lain dalam posita gugatannya yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat VI membayar kerugian yang diakui diderita oleh Penggugat baik secara materiil maupun moril/immateriil.
 2. Bahwa penentuan nilai limit atas objek lelang *in casu* objek perkara merupakan wewenang dari penjual/pemilik barang *in casu* Tergugat III dan hal ini telah dilakukan Tergugat III sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
 3. Bahwa harga pasar yang disampaikan Penggugat pada angka 8 positanya tanpa didukung oleh penaksiran ataupun penilaian berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dan berdasarkan hasil kira-kira yang dilakukan Penggugat sendiri.
 4. Bahwa penilaian merupakan suatu ilmu yang dapat diartikan sebagai proses seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai suatu aset baik berwujud maupun tidak berwujud, yang dimiliki oleh badan usaha,



instansi atau individu (perorangan) berdasarkan hasil analisa terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku pada saat tertentu.

5. Bahwa dengan demikian perhitungan harga pasar yang disampaikan Penggugat haruslah disertai dengan suatu resume/laporan hasil penilaian atau penaksiran dari institusi yang dapat dipertanggungjawabkan.
 6. Bahwa Tergugat VI kembali tegaskan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk penentuan nilai limit objek lelang yang dilakukan Tergugat III sehingga tidak dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat.
 7. Bahwa dengan demikian dalil dimaksud adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- G. Tanggapan Tergugat VI atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan dalam Perkara *A Quo* Dijalankan Terlebih Dahulu (Putusan Serta Merta)
1. Bahwa Tergugat VI dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 39 dalam posita surat gugatannya yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).
 2. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:
 - a. gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;



- d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - e. dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
3. Bahwa tidak ada kualifikasi yang dipenuhi oleh surat gugatan Penggugat yang menjadikan putusan atas perkara ini sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
 4. Bahwa pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
 5. Bahwa dengan demikian permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi sekalipun (*uit voerbaar bij voorraad*) sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- H. Tanggapan Tergugat VI atas Dalil Penggugat yang Meminta Sita Jaminan atas Seluruh Harta Benda Milik Tergugat VI
1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas permintaan Penggugat pada angka 43 surat gugatannya yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* supaya menyatakan tanah dan rumah diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) juga terhadap seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, II, IV, V, dan VI dimanapun barang ditemukan.
 2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyatakan pihak manapun dilarang untuk melakukan penyitaan terhadap:



- a. Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pihak ketiga
 - b. Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah
 - c. Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga
 - d. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
3. Bahwa dengan demikian permintaan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat VI sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

KESIMPULAN TANGGAPAN/JAWABAN TERGUGAT VI

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat VI dan juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dideritanya, terlebih lagi antara Tergugat VI dengan Penggugat sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*.
2. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Medan *in casu* Tergugat VI berdasarkan 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*), *Staasblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staasblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat VI bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Tergugat VI atas permintaan Tergugat III telah



berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat VI tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat VI yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak permohonan Penggugat agar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat VI;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan tindakan Tergugat VI terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah seluas 572 M2 beserta bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Darusalam Gang Turi II Nomor 6 Medan Petisah, Desa/Kelurahan Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah, Kabupaten/Kota Medan, Sumatera Utara yang dilaksanakan Tergugat VI atas permintaan dari Tergugat III, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor



694 atas nama Kartini Kesuma, SE, Ak. Msi *in casu* objek perkara *a quo* bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku.

4. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi baik secara materiil maupun moril/immateriil yang dimintakan Penggugat.
5. Menyatakan Tergugat VI tidak ada keterikatan dan kewenangan apapun terkait dengan pemotongan pinjaman kredit/penerimaan angsuran/pelunasan/pengembalian pinjaman kredit yang dilakukan Penggugat sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 0000320130124000003 tertanggal 22 Februari 2013.
6. Menyatakan menolak permintaan sita jaminan dari Penggugat terhadap objek perkara dan terhadap seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat VI dimanapun barang-barang ditemukan.
7. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tanggal 9 Desember 2016 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

JAWABAN TERGUGAT VII

I. DALAM EKSEPSI

a. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT VII SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa gugatan *a quo* diajukan oleh Zulham Effendi Mukhtar, S.H., CN mewakili Sdri. Kartini Kesuma, S.E. selaku Penggugat melawan Frits Hartoni Pohan, ST (Tergugat I), Slamet Purwadi (Tergugat II), Pimpinan PT Bank Tabungan Tabungan Negara Tbk Cabang Medan (Tergugat III), Eko Budi Hartono (Tergugat IV), Petrus Raja Gopal (Tergugat V), Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Tergugat VI), Otoritas Jasa Keuangan (Tergugat VII), dan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Tergugat VIII).
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam posita gugatannya halaman 2 angka 1 sampai dengan angka 4 yang pada pokoknya mengakui bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat III berupa perjanjian kredit Nomor: 000030133012400003 dengan nilai



- Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 694 atas nama Penggugat.
3. Bahwa pada angka 5 dan 6 halaman 2 surat gugatannya, Penggugat mendalilkan Penggugat mengalami kemacetan pembayaran angsuran perjanjian kredit dimaksud selama 22 bulan. Atas hal tersebut, Tergugat III telah memberikan peringatan kepada Penggugat agar melunasi sesuai dengan perjanjian.
 4. Bahwa selanjutnya pada angka 6 sampai dengan angka 14 halaman 12 dan 3 surat gugatannya, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa akibat keterlambatan pembayaran angsuran kredit, Tergugat III melakukan upaya lelang atas SHM jaminan perjanjian kredit dengan nilai yang sangat rendah sehingga merugikan Penggugat.
 5. Bahwa pada angka 16 sampai dengan angka 21 surat gugatannya halaman 4, Penggugat mendalilkan bahwa dengan adanya upaya lelang yang dilakukan oleh Tergugat III Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp. 4.210.900.000,- (empat miliar dua ratus juta sembilan ratus ribu rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. 4.210.900.000,- (empat miliar dua ratus juta sembilan ratus ribu rupiah).
 6. Bahwa terhadap Tergugat VII, pada angka 41 halaman 10 surat gugatannya pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat VII diikutsertakan dalam perkara *a quo* untuk membuktikan apakah benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah diawasi dengan benar dalam peralihan hak atas SHM jaminan perjanjian kredit *a quo*.
 7. Bahwa setelah mempelajari dan mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut pada keseluruhan posisinya berkaitan dengan hubungan hukum perdata (yaitu perikatan berupa perjanjian kredit) yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat III.
 8. Bahwa Tergugat VII sesuai kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan tidak memiliki kewenangan terhadap perbuatan hukum berupa perjanjian kredit yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat III dan tidak juga memiliki kewenangan dalam melakukan pengawasan terhadap perbuatan hukum lelang



eksekusi yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan tersendiri.

9. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalili-dalil Penggugat tersebut diatas, sudah jelas bahwa Tergugat VII selaku lembaga tidak memiliki hubungan hukum dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat Tergugat I sampai dengan Tergugat VI baik yang berkaitan dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat III maupun yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi atas SHM milik Penggugat.
10. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: “...*suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...*”
11. Bahwa dengan demikian terbukti gugatan Penggugat terhadap Tergugat VII salah alamat, karena Tergugat VII tidak ada kaitannya dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat III sehingga sudah sepatutnya Tergugat VII dikeluarkan dalam perkara *a quo*.
12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat salah alamat, maka kami mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan sepanjang terkait kepada Tergugat VII tidak dapat diterima.

b. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa dari keseluruhan posita gugatannya diketahui bahwa hubungan hukum yang ada antara Penggugat dan Tergugat III adalah hubungan hukum perdata yaitu berupa perjanjian kredit.
2. Bahwa terhadap perjanjian kredit dimaksud, Penggugat mendalilkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan upaya lelang atas SHM jaminan perjanjian kredit dimaksud dengan nilai penjualan yang terlalu rendah sehingga merugikan Penggugat.
3. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, Penggugat mendalilkan pada angka 41 halaman 10 surat gugatannya agar Tergugat VII membuktikan apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat



IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah diawasi dengan benar dalam peralihan hak atas SHM jaminan perjanjian kredit *a quo*.

4. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum. Tergugat VII berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan "UU OJK", tidak memiliki kewenangan untuk mengawasi perbuatan hukum sebagaimana dalil-dalil Penggugat yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI.
5. Bahwa Tergugat VII adalah lembaga yang memiliki otoritas **pengaturan** dan **pengawasan** terhadap sektor jasa keuangan. Sektor jasa keuangan yang dimaksud adalah mencakup sektor **perbankan**, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya.
6. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan UU OJK telah ditentukan antara lain bahwa:

Pasal 5 :

OJK berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan."

Pasal 6 :

OJK melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap:

- a. kegiatan jasa keuangan di sektor Perbankan;*
- b. kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal; dan*
- c. kegiatan jasa keuangan di sektor Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya.*

Pasal 7

Untuk melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan di sektor Perbankan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, OJK mempunyai wewenang:

- a. pengaturan dan pengawasan mengenai kelembagaan bank yang meliputi:*



1. perizinan untuk pendirian bank, pembukaan kantor bank, anggaran dasar, rencana kerja, kepemilikan, kepengurusan dan sumber daya manusia, merger, konsolidasi dan akuisisi bank, serta pencabutan izin usaha bank; dan
2. kegiatan usaha bank, antara lain sumber dana, penyediaan dana, produk hibridasi, dan aktivitas di bidang jasa;
- b. pengaturan dan pengawasan mengenai kesehatan bank yang meliputi:
 1. likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, kualitas aset, rasio kecukupan modal minimum, batas maksimum pemberian kredit, rasio pinjaman terhadap simpanan, dan pencadangan bank;
 2. laporan bank yang terkait dengan kesehatan dan kinerja bank;
 3. sistem informasi debitur;
 4. pengujian kredit (credit testing); dan
 5. standar akuntansi bank;
- c. pengaturan dan pengawasan mengenai aspek kehati-hatian bank, meliputi:
 1. manajemen risiko;
 2. tata kelola bank;
 3. prinsip mengenal nasabah dan anti pencucian uang; dan
 4. pencegahan pembiayaan terorisme dan kejahatan perbankan; dan
- d. pemeriksaan bank.

Pasal 8 :

Untuk melaksanakan tugas pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, OJK mempunyai wewenang:

- a. menetapkan peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini;
- b. menetapkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan;
- c. menetapkan peraturan dan keputusan OJK;
- d. menetapkan peraturan mengenai pengawasan di sektor jasa keuangan;



- e. menetapkan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas OJK;
- f. menetapkan peraturan mengenai tata cara penetapan perintah tertulis terhadap Lembaga Jasa Keuangan dan pihak tertentu;
- g. menetapkan peraturan mengenai tata cara penetapan pengelola statuter pada Lembaga Jasa Keuangan;
- h. menetapkan struktur organisasi dan infrastruktur, serta mengelola, memelihara, dan menatausahakan kekayaan dan kewajiban; dan
- i. menetapkan peraturan mengenai tata cara pengenaan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.

Pasal 9 :

Untuk melaksanakan tugas pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, OJK mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan operasional pengawasan terhadap kegiatan jasa keuangan;
- b. mengawasi pelaksanaan tugas pengawasan yang dilaksanakan oleh Kepala Eksekutif;
- c. melakukan pengawasan, pemeriksaan, penyidikan, perlindungan Konsumen, dan tindakan lain terhadap Lembaga Jasa Keuangan, pelaku, dan/atau penunjang kegiatan jasa keuangan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan;
- d. memberikan perintah tertulis kepada Lembaga Jasa Keuangan dan/atau pihak tertentu;
- e. melakukan penunjukan pengelola statuter;
- f. menetapkan penggunaan pengelola statuter;
- g. menetapkan sanksi administratif terhadap pihak yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan; dan
- h. memberikan dan/atau mencabut:
 - 1. izin usaha;
 - 2. izin orang perseorangan;
 - 3. efektifnya pernyataan pendaftaran;



4. surat tanda terdaftar;
5. persetujuan melakukan kegiatan usaha;
6. pengesahan;
7. persetujuan atau penetapan pembubaran; dan
8. penetapan lain,

sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.

7. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dalam halaman 10 angka 41 yang menyatakan bahwa Tergugat VII perlu membuktikan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah diawasi dengan benar dalam peralihan hak atas SHM jaminan perjanjian kredit *a quo* adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena dalam melaksanakan tugas dan fungsinya mengatur serta mengawasi sektor jasa keuangan, Tergugat VII tidak terkait dengan urusan kegiatan operasional bank sehari-hari (*day to day operation*) dari suatu bank agartidak terjadinya kerugian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Dalam hal suatu bank dalam hubungan keperdataannya dengan pihak lain terjadi masalah hukum maka hal tersebut adalah urusan bank dengan pihak lain dimaksud.
 8. Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari dalil-dalil gugatan Penggugat kepada Tergugat VII, dengan demikian gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan sebagai gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatannya. Oleh karenanya gugatan Penggugattersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
- c. Gugatan tidak memenuhi syarat penggabungan gugatan
1. Bahwa pada satu sisi berdasarkan posita gugatan, Penggugat mengakui bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III adalah perjanjian kredit Nomor: 000030133012400003.
 2. Sedangkan terhadap Tergugat VII tidak dijelaskan dalam positanya terkait hubungan hukum apa yang menjadi dasar gugatan Penggugat kepada Tergugat VII.



3. Bahwa dalam positanya angka 41 halaman 10 surat gugatannya agar Tergugat VIII membuktikan apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah diawasi dengan benar dalam peralihan hak atas SHM jaminan perjanjian kredit *a quo*.
4. Bahwa selain itu, antara Tergugat III dengan Tergugat VII tidak ada hubungan hukum secara langsung, karena hubungan hukum yang didalilkan Penggugat terhadap Tergugat VII (*in casu* mengawasi peralihan hak atas SHM jaminan perjanjian kredit *a quo*) adalah hubungan hukum yang tidak ada kaitannya dengan kewenangan Tergugat VII dalam pelaksanaan pengaturan dan pengawasan di sektor jasa keuangan.
5. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan MA Nomor 2177 K/Pdt/1983 dan Nomor 1782 K/Pdt/1983 menegaskan bahwa agar kumulasi subjektif tidak bertentangan dengan hukum, maka diantara orang tersebut harus ada hubungan hukum. Hal ini ditegaskan pula dalam Putusan MA Nomor 343 K/Sip/1975 yang menyatakan karena antara Tergugat I sampai dengan Tergugat IX tidak ada hubungan antara yang satu dengan yang lain, tidak dapat digugat sekaligus dalam satu surat gugatan. Seharusnya mereka digugat satu per satu secara terpisah. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Begitu pula Putusan MA Nomor 524 K/Sip/1974 menegaskan, gugatan yang diajukan kepada lebih dari seorang Tergugat dan diantara mereka tidak ada hubungan hukum, tidak dapat dilakukan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing harus digugat secara tersendiri (Lihat buku Yang Mulia Mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap S.H berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan penerbit Sinar Grafika, cetakan ke tiga belas tahun 2013, halaman 107)
6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut dan karena hubungan hukum yang didalilkan Penggugat terhadap Tergugat dan hubungan hukum yang didalilkan Penggugat terhadap Tergugat VII (*in casu* mengawasi peralihan hak atas SHM jaminan perjanjian kredit *a quo*) adalah hubungan hukum yang tidak ada kaitannya, maka penggabungan gugatan yang demikian dalam satu



surat gugatan bertentangan dengan hukum dan sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAMPOKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat VII menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat sepanjang terkait dengan Tergugat VII, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat VII, dan selanjutnya Tergugat VII memohon agar dalil-dalil Tergugat VII yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi dianggap sebagai bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat VII menolak dalil-dalil Penggugat kepada Tergugat VII pada angkaangka 41 halaman 10 surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat VII seharusnya mengawasiperalihan hak atas SHM jaminan perjanjian kredit *a quo*.
3. Bahwa perlu diketahui, Tergugat VII merupakan lembaga yang memiliki otoritas pengaturan dan pengawasan terhadap sektor jasa keuangan. Sektor jasa keuangan yang dimaksud adalah mencakup sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Tergugat VII melaksanakan ketentuan UU OJK dan Peraturan Pelaksanaannya.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (2) UU OJK, ditentukan sejak tanggal 31 Desember 2013, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Perbankan beralih dari Bank Indonesia ke Otoritas Jasa Keuangan (Tergugat VII).
5. Bahwa selanjutnya, dapat kami sampaikan ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan UU OJK telah ditentukan dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 UU OJK sebagaimana telah diuraikan pada bagian eksepsi.
6. Bahwa setelah mencermati dan mempelajari surat gugatan, telah jelas terlihat bahwa permasalahan yang menjadi pokok perkara *a quo* adalah terkait perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat III.
7. Bahwa terkait hal tersebut, Tergugat VII perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank, yaitu berdasarkan Pasal 6 ayat 1 huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang



Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur bahwa usaha bank umum meliputi:

- a. *menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;*
- b. **memberikan kredit;**
- c. *menerbitkan surat pengakuan hutang;*
- d. *membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:*
 1. *surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;*
 2. *surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;*
 3. *kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah; Sertifikat Bank Indonesia (SBI) ;*
 4. *obligasi;*
 5. *surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun;*
 6. *instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun;*
- e. *memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah;*
- f. *menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya;*
- g. *menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga;*
- h. *menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga;*
- i. *melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak;*
- j. *melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek;*
- k. *dihapus;*



11. Bahwa kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam *Standard Operating Procedure* (SOP), dan bukan pada Tergugat VII selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur perbankan.
12. Bahwa terkait proses persetujuan pemberian kredit, berdasarkan angka 460 Lampiran Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum pada pokoknya disebutkan bahwa proses persetujuan kredit sekurang-kurangnya Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit, yang kemudian dilakukan analisis kredit.
13. Bahwa terhadap Pencairan kredit atas kredit yang disetujui harus didasarkan prinsip sebagai berikut:
 - *Bank hanya menyetujui apabila seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan pencairan kredit telah dipenuhi oleh pemohon kredit.*
 - *Sebelum pencairan kredit dilajukan bank harus memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.*(*vide* angka 460 Lampiran Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum).
14. Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat dalam surat gugatannya, nilai perjanjian kredit, suku bunga, dan jangka waktu atas kredit dimaksud telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat III. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pengikatan perjanjian kredit dimaksud, Tergugat VII tidak terkait dan tidak terlibat melainkan hanya atas kesepakatan bebas antara Penggugat dan Tergugat III. Sehingga tidak beralasan bagi Penggugat meminta Tergugat VII untuk membuktikan bahwa peralihan SHM jaminan perjanjian kredit *a quo* dilakukan dengan benar.



15. Bahwa perlu Tergugat VII sampaikan, apabila dalam hal Penggugat sebagai nasabah merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, dalam hal ini bank, maka Tergugat VII menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK No. 1/POJK.07/2013).
16. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan memiliki kewajiban untuk memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen yang wajib diberitahukan kepada Konsumen (*vide* Pasal 32 ayat (1) dan (2) POJK No. 1/POJK.07/2013).
17. Bahwa terhadap pengaduan Konsumen tersebut Pelaku Jasa Keuangan wajib segera menindaklanjuti dan menyelesaikan pengaduan dengan melakukan pemeriksaan internal atas pengaduan secara kompeten, benar, dan obyektif; melakukan analisis untuk memastikan kebenaran pengaduan; melakukan analisis untuk memastikan kebenaran pengaduan; dan menyampaikan pernyataan maaf dan menawarkan ganti rugi (*redress/remedy*) atau perbaikan produk dan atau layanan, jika pengaduan Konsumen benar (*vide* Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 38 POJK No. 1/POJK.07/2013).
18. Bahwa dalam hal tidak tercapai kesepakatan dalam penyelesaian pengaduan, Konsumen dapat melakukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa) atau melalui pengadilan.
19. Bahwa dalam hal penyelesaian sengketa tidak dilakukan melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa, Konsumen dapat menyampaikan permohonan kepada Otoritas Jasa Keuangan untuk memfasilitasi penyelesaian pengaduan Konsumen yang dirugikan oleh pelaku di Pelaku Usaha Jasa Keuangan (*vide* Pasal 39 ayat (1), (2), dan (3) POJK No. 1/POJK.07/2013).
20. Bahwa pemberian fasilitas penyelesaian pengaduan yang dilaksanakan oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud di atas merupakan upaya mempertemukan Konsumen dan Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengkaji ulang permasalahan secara mendasar dalam



rangka memperoleh kesepakatan penyelesaian (*vide* Pasal 42 POJK No. 1/POJK.07/2013).

21. Bahwa dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK No. 1/POJK.07/2013, OJK tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 41 huruf d POJK No. 1/POJK.07/2013).
22. Bahwa berdasarkan peraturan OJK tersebut di atas terbukti menurut hukum bahwa mekanisme perlindungan konsumen di sektor jasa keuangan mengatur mengenai pengaduan/ permasalahan antara konsumen dengan pelaku jasa keuangan (*in casu* termasuk Tergugat III). Peran Tergugat VII antara lain memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan konsumen.
23. Bahwa selain itu, Tergugat VII tidak ada kaitannya dengan kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat III. Dalam hal ini adalah mencegah timbulnya kerugian Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.
24. Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, Tergugat VII terbukti tidak ada kaitannya secara hukum. Dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat VII dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interet point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

Berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum di atas, maka Tergugat VII (Otoritas Jasa Keuangan) mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat VII untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat VII tidak memiliki hubungan dengan perkara sehingga dikeluarkan dalam perkara *a quo*;
- Menyatakan gugatan Penggugat kepada Tergugat VII tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat VII atau menyatakan gugatan Penggugat sepanjang terkait dengan Tergugat VII tidak dapat diterima atau setidaknya mengeluarkan Tergugat VII dari para pihak pada perkara *a quo*.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hukum berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*)

JAWABAN TERGUGAT VIII

I. DALAM EKSEPSI :

Tentang Kompetensi Absolut (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.).

- a. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara *aquo* adalah menyangkut tentang surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat VIII berupa sertifikat Hak Milik Nomor 694/Sei Sikambang D atas nama KARTINI KESUMA, SE Ak Msi.
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No 9 Tahun 2004, disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa berkepentingan dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah dengan tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi;
- c. Bahwa seandainya benar (*quod noon*) Penggugat mersa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya sertifikat *aquo*, maka menurut ketentuan tersebut seharusnya penguat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
- d. Bahwa selanjutnya kewenangan untuk menyatakan batal atau tidak sah suatu keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan (*vide* Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Peradilan



Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh tergugat VIII sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa sertifikat Hak Milik No. 694/Sei Sikaming D , sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim Aquo, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada peradilan tata Usaha Negara, untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim aquo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Membaca putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Oktober 2017 Nomor.167/Pdt.G/2017/PN Mdn, atas Gugatan Penggugat yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ((Niet Ontvankelijke Verklaring)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini berjumlah Rp. 3.767.550,- (Tiga juta tujuh ratus enam puluh tujuh lima ratus lima puluh rupiah) ;

Membaca Relas pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Mdn, yang telah diberitahukan kepada Penggugat tanggal 03 Nopember 2017;

Membaca Relas pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Mdn, yang telah diberitahukan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII masing-masing tanggal 01 Nopember 2017 ; serta kepada Tergugat VIII tanggal 02 Nopember 2017;



Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 147/2017 yang dibuat oleh Martin Teny Pietersz, S.Sos, SH., MH, Panitera Pengadilan Negeri Medanyang menyatakan bahwa pada tanggal 8 November 2017, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar Perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Oktober 2017 Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Mdn, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan tingkat banding ;

Membaca Relas pemberitahuan banding Nomor 147 / 2017, dan telah diberitahukan secara seksama kepada Para Terbanding semula Para Tergugat masing-masing tanggal 5 Desember 2017;

Membaca, memori banding Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 20 Nopember 2017, dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 09 Januari 2018, dan kepada Terbanding II, III, IV, dan V, VI semula Tergugat II, III, IV dan V, VI masing-masing tanggal 8 Januari 2018, serta kepada Terbanding VII semula Tergugat VII dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII tanggal 9 Januari 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan (Judek Faksi) telah keliru dan salah di dalam menafsirkan undang-undang,

A. Dalam Eksepsi

I. Gugatan Penggugat salah menunjuk Para Pihak (Error In Persona).

1. Bahwa tidak benar gugatan ini Error In Persona sebab yang menduduki posisi Tergugat I (Terbanding I adalah si Pembeli sedangkan Materi Gugatan adalah tentang dilakukan jual beli secara lelang dan dengan posisinya Sdr. Frits Hartoni Pohan, ST selaku Pihak Pembeli sebagai Tergugat I maka terbukti gugatan Penggugat adalah Tepat sasaran.
2. Bahwa persoalan ikut serta digugatnya Tergugat II, III, IV, V, VII, dan VIII hal itu adalah sekedar untuk melengkapi gugatan secara formal sebab bila Tergugat II, III, IV, V, VII dan VIII tidak digugat maka hal itu memberi peluang untuk dilakukannya Eksepsi dengan alasan para Pihak tidak lengkap.
3. Bahwa dengan diikutsertakan Tergugat Tergugat II, III, IV, V, VII dan VIII selaku Pihak maka dengan demikian Peluang Eksepsi kurang Pihak menjadi tidak ada.



4. Bahwa Persoalan lebihnya Pihak yang digugat maka hal tersebut bukanlah persoalan didalam hukum (Hukum Acara) sebab Pihak yang merasa tidak berkepentingan dapat saja mengabaikan dan Majelis Hakim juga dapat mengeluarkannya sebagai para Pihak tampak mempersoalkan pokok perkara.

II. Penggugat Memposisikan Tergugat III sebagai pribadi.

Bahwa tidak benar Penggugat memposisikan Tergugat III sebagai Pribadi, Tetapi Penggugat memposisikan Tergugat III sebagai Badan Hukum (PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Kantor Cabang Medan.

Bahwa Apabila Perusahaan itu mempunyai cabang atau perwakilan di kota lain (Kota Medan) di Indonesia mengizinkan cabang atau perwakilan sebagai Pihak baik menjadi Penggugat atau Tergugat, sedangkan yang bertindak mewakilinya di depan Pengadilan adalah Kepala Cabang atau Kepala Perwakilan.

Penerapan yang demikian ditegaskan :

- a. Dalam Putusan Mahkamah Agung No : 3562 K/Pdt/1984 antara lain dijelaskan :
 - Pimpinan Cabang BNI Tebing Tinggi menurut hukum merupakan kuasa atau wakil dapat bertindak kedalam dan keluar mewakili kepentingan BNI di daerahnya.
- b. Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 558 K/ 1984 antara lain mengatakan ;
 1. Cabang perseroan dapat bertindak didepan Pengadilan untuk dan atas nama perseroan, tanpa memerlukan kuasa khusus dari direksi perseroan.
 2. Dengan dibenarkan oleh yurisprudensi menggugat cabang perseroan di tempat mana cabang berada, dengan sendirinya pimpinan cabang sah mewakili perseroan yang bersangkutan, tanpa surat kuasa khusus dari Direksi Kantor Pusat.
 3. Konsekuensi logis dari kewenangan itu, pimpinan cabang dapat menunjuk seseorang kuasa untuk dan atas nama cabang perseroan yang di pimpinnya.

Hal ini dapat dilihat dalam Hukum Acara Perdata tentang : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan putusan Pengadilan, Halaman 124, Karangan M. Yahya Harahap, Penerbit Sinar Grafika

B. Dalam Pokok Perkara

Majelis Hakim keliru didalam menafsirkan Undang-Undang

1. Bahwa tidak benar gugatan ini Error In Persona sebab yang duduk dalam posisi Tergugat I adalah si Pembeli (Frits Hartono Pohan, ST), sedangkan objek gugatan adalah tentang jual beli lelang, karena itu jelas dan terang benderang Majelis Hakim telah keliru menafsirkan Undang-Undang sebab lebih mengutamakan perhatian kepada kedudukan dan posisi, III, IV, V, VII, dan VIII dalam Kedudukan sebagai Tergugat



Formalitas atau Tergugat pelengkap sedangkan semestinya Majelis Hakim haruslah fokus perhatiannya kepada kedudukan dan posisi Tergugat I sebagai Tergugat Material selaku Pihak Pembeli objek gugatan lelang yang dimaksud oleh gugatan ini.

2. Bahwa dengan kelirunya Majelis Hakim menafsirkan Undang-Undang wajar dan patut putusan atas perkara dibatalkan dan ditinjau dan mohon dengan Hormat Bapak/Ibu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam banding untuk menjatuhkan putusan dengan menyatakan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan adalah Batal.

Bahwa selanjutnya dimohonkan kepada Bapa/Ibu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk menyatakan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan mengambil Putusan dala Perkara ini dengan amar sebagai berikut:

PRIMER

1. Menyatakan Mengabulkan Gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan semua surat – surat yang dipakai sebagai Bukti didalam perkara ini adalah Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan Hukum;
3. Menyatakan Tergugat I,II,III,IV,V dan VI telah beriktikad buruk (te kwader trouw), karena tanah berikut bangunan rumah dengan sertifikat Hak Milik No. 694 a/n KARTINI KUSUMA, S.E, AK dijual dengan harga tidak wajar dan tidak patut
4. Menyatakan Tergugat I,II,III,IV,V dan VI telah Perbuatan melawan Hukum (onrecht matigedaad) secara bersama – sama (**secara renteng**) karena didalam melaksanakan jual beli lelang itu telah melakukan cara yang licik dan beretikad buruk sehingga merugikan Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I,II,III,IV, dan V yang menyuruh Penggugat untuk mengosongkan tanah berikut bangunan rumah dan Tergugat I telah memasang kunci pada pagar dan pintu rumah milik Penggugat dan mengakibatkan Penggugat dirugikan secara Moril adalah perbuatan melawan hukum
6. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I,II,III,IV,V dan VI secara materil dengan adanya penjualan lelang tersebut sebesar Rp.4.210.900.000,- (empat milyar dua ratus juta sembilan ratus ribu rupiah);
7. Menyatakan Penggugat telah dirugikan secara moril, karena Tergugat I,II,III,IV dan V menyuruh penggugat untuk mengosongkan tanah dan rumah tersebut dan Tergugat I memasang kuci pada pagar dan rumah milik Pergugat sehingga dirugikan sebesar Rp.4.210.900.000,-
8. Menghukum Tergugat I,II,III,IV,V dan VI secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp.4.210.900.000,-



9. Menghukum Tergugat I,II,III,IV,V dan VI tanggung renteng untuk membayar kerugian Moril kepada Penggugat sebesar Rp.4.210.900.000,-
10. Menyatakan Tergugat – I, II, IV, dan V yang telah ikut serta membantu Tergugat VI didalam melaksanakan jual beli Lelang itu disebut telah melakukan Perbuatan melawan Hukum (onrecht matigedaad) secara bersama – sama (secara renteng);
11. Menyatakan kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan patut dipotong oleh Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI adalah hanya sebesar Rp.1.304.999.982,- (Satu milyar tiga ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua rupiah);
12. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI hanya wajib memotong Pinjaman Kredit sebesar Rp.1.304.999.982,- (Satu milyar tiga ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua rupiah);
13. Menyatakan Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI telah memperoleh keuntungan dari pengembalian Pinjaman Kredit oleh Penggugat sebesar Rp.1.304.999.982,- Rp.900.000.000,- = Rp.404.999.982,-. (Empat ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan puluh delapan dua rupiah);-
14. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI untuk memperoleh keuntungan dari pengembalian Pinjaman Kredit dari hanya Penggugat sebesar Rp.1.304.999.982,- Rp.900.000.000,- = Rp.404.999.982,-. (Empat ratus empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan puluh delapan dua rupiah);
15. Menyatakan kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan patut dipotong oleh Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI dengan alternative yang lain adalah hanya sebesar Rp.1.274.255.168,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh lima ribu seratus enam puluh delapan rupiah);
16. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI hanya pantas dan patut memotong kewajiban Hutang dari Pengugat dengan alternative yang lain hanya sebesar Rp.1.274.255.168,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh lima ribu seratus enam puluh delapan rupiah);
17. Menyatakan kewajiban Hutang Kredit yang pantas dan patut dipotong oleh Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI dengan perhitungan alternative system Gabungan adalah hanya sebesar Rp.1.289.275.575,- (Satu milyar dua ratus delapan puluh Sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
18. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI hanya wajib memotong dengan alternative perhitungan system Gabungan sebesar Rp.1.289.275.575,- (Satu milyar dua ratus delapan puluh



Sembilan juta dua ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

19. Menyatakan apabila Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI ingin melakukan pemotongan Hutang dengan perhitungan memakai system Pertama, atau system kedua maupun sytem ketiga (atau system Gabungan), maka Nilai yang dipotong itu wajib dikurangi dengan nilai yang sudah pernah Penggugat bayarkan tersebut, yaitu: dipotong senilai Rp.318.573.792,-(tiga ratus delapan belas juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus Sembilan puluh dua rupiah); --
20. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, dan V dan VI bila ingin melakukan pemotongan Hutang dengan perhitungan memakai system Pertama, atau system kedua maupun sytem ketiga (atau system Gabungan), maka Nilai yang dipotong itu wajib dikurangi dengan nilai yang sudah pernah Penggugat bayarkan tersebut, yaitu: dipotong senilai Rp.318.573.792,-(tiga ratus delapan belas juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus Sembilan puluh dua rupiah); --
21. Menyatakan Gugatan ini dikabulkan untuk seluruhnya dan sekaligus menyatakan semua surat – surat yang dipakai sebagai Bukti didalam perkara ini adalah Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan Hukum dan menyatakan Putusan atas perkara ini dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbar Bij Vooraad) meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi;
22. Menyatakan semua bentuk peralihan Hak atas Objek perkara beralih tangan kepada pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya adalah Batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum dan Objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya;
23. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI yang telah mengalihkan Hak atas Objek perkara kepada pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya adalah Batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum dan Objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke – 3 (tiga) atau pihak lainnya;
24. Menyatakan Akta Risalah Lelang No. 1754/2016 Tgl. 09/01/2017, yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Akte Peralihan Hak) tidak sah (batal demi hukum)
25. Menyatakan Sertifiikat Hak Milik No. 694 a/n Frits Hartoni Pohan, ST tidak sah (batal demi hukum)
26. Menghukum Tergugat VIII untuk membatalkan Sertifiikat Hak Milik No. 694 a/n Frits Hartoni Pohan, ST.
27. Menyatakan supaya Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OKJ) Wilayah Regional 5 Sumatera bagian Utara dapat melakukan pengawasan dengan baik dan benar atas semua bentuk peralihan Hak atas Objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI; -



28. Menghukum Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OKJ) Wilayah Regional 5 Sumatera bagian Utara supaya dapat melakukan pengawasan dengan baik dan benar atas semua bentuk peralihan Hak atas Objek perkara Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI;
29. Menyatakan supaya Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tetap melakukan Pemblokiran sampai dengan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
30. Menghukum Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan supaya tetap melakukan Pemblokiran sampai dengan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
31. Menyatakan Tanah dan Rumah yang Objek Perkara diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) juga terhadap seluruh Harta Benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dimanapun barang – barang ditemukan;
32. Menyatakan semua biaya - biaya yang timbul didalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan VI seluruhnya baik secara sendiri – sendiri maupun secara bersama (renteng);
33. Menghukum Tergugat – I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar semua biaya - biaya yang timbul didalam perkara ini seluruhnya baik secara sendiri – sendiri maupun secara bersama (renteng);

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex A quo Et Bono).

Membaca Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Januari 2018, yang telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 28 Februari 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. TERPENUHINYA EKSEPSI YANG DIAJUKAN OLEH TERBANDING-II, IV,V, VII/ TERGUGAT-II,IV,V,VI,VII SUDAH TEPAT.

Dalil Eksepsi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Terbanding-II, IV,V memang sudah tepat karena berdasarkan oleh bukti – bukti yang sah dan meyakinkan.

1. Bahwa terkait dengan dalil Pembanding pada halaman 3 dalam Eksepsi yang menyatakan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 91 alinea ke 3 yang menerima Eksepsi para Terbanding dahulu,



Tergugat-II,IV,V **tentang Error In Persona** adalah dalil yang berdasar hukum dan Pembanding telah salah dan keliru serta mengarang tentang Eksepsi yang diterima oleh Majelis Hakim;

2. Bahwa terkait dengan pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan Gugatan Penggugat salah menunjuk Para pihak (Error In Persona) sudah benar dan tepat, karena sudah dipertimbangkan secara cermat, teliti dan seksama fakta yang terungkap dipersidangan baik bukti surat maupun keterangan saksi (Pertimbangan Halaman 90 s/d Halaman 92 alinea 1), karena tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Pembanding/ Penggugat dengan Tergugat-II,IV,V karena Pembanding telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat-II,IV,V secara pribadi maupun sebagai jabatan ketika mereka melakukan tugas pokok dan fungsinya dalam kapasitasnya masing-masing, yang mana kapasitas Tergugat-II,IV,V merupakan pegawai yang bekerja pada PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk ic Tergugat-III yang dalam hal ini perbuatan hukum perdata yang dilakukan Tergugat-II,IV,V selama jam kerja/jam dinasnya untuk bersama-sama membatu melaksanakan jual beli lelang terhadap jaminan/agunan atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya;
3. Bahwa terkait dengan Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan menyebutkan Pembanding telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat-II,IV,V secara pribadi maupun sebagai jabatan ketika mereka melakukan tugas pokok dan fungsinya dalam kapasitasnya masing-masing yang menunjukkan bahwa Penggugat untuk menentukan pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat seharusnya menarik PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk karena kapasitas Tergugat-II,IV,V merupakan pegawai yang bekerja pada PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi mahkama Agung No. 601 K/Sip/1975, mengenai gugatan yang diajukan pada pengurus yayasan mengenai sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam gugatan ini, penggugat keliru menarik si pengurus yayasan sebagai tergugat, karena hubungan hukumnya adalah antara penggugat dan yayasan tersebut, bukan antara Penggugat dan si pengurus yayasan;



4. Bahwa dengan demikian dalam perkara a quo Tergugat-II,IV,V tidak mempunyai kapasitas atau legal standing untuk dimintai pertanggungjawaban mewakili Tergugat III selaku PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Kantor Cabang Medan baik didalam maupun keluar pengadilan berdasarkan undang-undang nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka Pembanding telah terjadi kesalahan menarik pihak sebagai Tergugat khususnya Tergugat-II,IV,V subjek dalam Perkara a quo;
5. Bahwa dalil Pembanding pada halaman 3 poin 2 yang menyebutkan Penggugat Memposisikan Tergugat-III sebagai pribadi didalam putusan pengadilan Negeri Medan adalah dalil yang salah dan keliru, yang mana berdasarkan Pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 91 alinea 2 menyebutkan Tergugat-II selaku PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Kantor Cabang Medan berkantor di Jl. Pemuda No.10 A kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun selaku Badan Hukum /Korporasi maka secara juridis bertanggungjawab didalam dan diluar Pengadilan diwakili oleh Pengurus yang sah yaitu Direktur atau Direktur Utama, berdasarkan anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD.ART) dengan demikian Tergugat II,IV,V yang diposisikan Penggugat sebagai pribadi-pribadi sebagai Tergugat tidak mempunyai kapasitas atau legal standing untuk diminta pertanggungjawaban mewakili Tergugat III selaku PT. Bank Tabungan Nefara (Persero) Tbk kantor Cabang Medan baik didalam maupun diluar Pengadilan berdasarkan Undang-undang No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (pertimbangan Halaman 91 alinea 2).
6. Bahwa Tergugat-III selaku PT. Bank Tabungan Negara (persero) tbk kantor Cabang Medan dan Para tergugat khususnya Tergugat-II,IV,V secara pribadi-pribadi maka secara formalitas pengajuan gugatan menjadi tumpang tindih subjeknya atau dengan katalain salah menunjuk Para pihak (Eror In Persona) yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidak sempurna, maka putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, dan beralasan menurut hukum dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Medan;



7. Bahwa terkait dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-VII Gugatan Penggugat Kabur (obscuur Libel) dalam Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, yang mana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat-III adalah hubungan hukum perdata yaitu berupa Perjanjian Kredit, yang mana berdasarkan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan "UU OJK" tidak berkopeten untuk mengawasi perbuatan hukum sebagaimana dalil-dalil Penggugat yang dilakukan Tergugat-I,II,III,IV,V,VI utamanya perbuatan melawan hukum karena Pelelangan atas Sertifikat Hak Milik No. 694 a/n KARTINI KUSUMA,SEAk.Msi sebagai jaminan perjanjian kredit dimaksud dengan nilai penjualan yang terlalu rendah menurut Penggugat yang dapat merugikan Penggugat sebagaimana dalil penggugat dalam gugatannya, atau dengan kata lain tidak ada hubungan hukum antara penggugat dengan Tergugat-VII sehingga apabila dikonstruksikan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 524 K/Sip/1974 yang menegaskan "Gugatan yang diajukan kepada lebih dari seorang Tergugat dan diantara mereka tidak ada hubungan hukum tidak dapat dilakukan dalam satu gugatan".
8. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas dimana tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat-VII maka gugatan menjadi tidak sempurna atau gugatan Penggugat menjadi kabur Obscuur libel, maka eksepsi yang diajukan Tergugat-VII terkait gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) beralasan hukum untuk diterima (Pertimbangan Halaman 96 alinea Pertama) maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, dan beralasan menurut hukum dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Medan;

Membaca Kontra Memori Banding Terbanding II, III, IV dan V semula Tergugat II, III, IV dan V yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 Januari 2018, yang telah diberitahukan kepada Pemanding semula Penggugat tanggal 28 Februari 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI:



Bahwa PARA TERBANDING dahulu TERGUGAT II, III, IV dan V menolak dengan tegas dalil-dalil bantahan eksepsi dalam Memori Banding PEMBANDING dahulu PENGGUGAT halaman 3 yang merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, oleh karena dalil PEMBANDING dahulu PENGGUGAT yang padapokoknya masih sama dengan dalil sebelumnya maka PARA TERBANDING dahulu TERGUGAT II, III, IV dan V tetap berpegang teguh pada dalil-dalil PARA TERBANDING dahulu TERGUGAT II, III, IV dan V sebelumnya dengan penjelasan sebagai berikut :

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL*

2.1. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* :

- i. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau;
- ii. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau;
- iii. Dalam dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

2.2. Bahwa di dalam dalil gugatannya, PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT II, III, IV, V telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan melalui perantaraan TERGUGAT II, III, IV, V;

2.3. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut sangat tidak beralasan karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT III melalui TERGUGAT VI sudah benar dan telah melalui mekanisme sesuai ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2.4. Bahwa dari dalilnya gugatan PENGGUGAT adalah kabur karena tidak didukung dengan dasar hukum yang jelas dan Penggugat tidak dapat



memperinci perbuatan hukum mana yang dilanggar TERGUGAT II, III, IV, V, tidak terang isinya, formulasi gugatan tidak jelas. PENGGUGAT mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT II, III, IV, V, oleh karena tidak pernah ada hal yang dilanggar ataupun bertentangan terkait penyaluran kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT II, III, IV, V kepada PENGGUGAT, sehingga tidaklah mungkin bisa ditimbulkan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II, III, IV, V kepada PENGGUGAT, maka gugatan ini tidak memenuhi syarat formil.

3. Bahwa gugatan PENGGUGAT salah menunjuk Para Pihak (*ERROR IN PERSONA*)

Bahwa Tergugat II, IV, V merupakan Pegawai yang berkerja pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *in casu* Tergugat III yang segala tindakan perdata yang dilakukan Tergugat II, IV, V selama Jam kerja / Jam dinas adalah terkait sebagai apa yang menjadi tugas pokok dan fungsi dari pegawai terhadap kantornya atau majikannya. Dengan demikian telah terjadi salah sasaran pihak yang digugat (*error in persona*). Disamping itu juga kalau mau mengatakan Tergugat II, IV, V adalah bertanggung jawab dalam gugatan ini, maka telah terjadi kesalahan menarik pihak sebagai Tergugat karena Tergugat II, IV, V tentu saja tidak mempunyai status *legal personal standi in judicio* atau dengan kata lain bukan pihak yang sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan atas nama perusahaan tempatnya bekerja, karena berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas sudah ditetapkan siapa-siapa yang demi hukum berhak mewakili perseroan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Majelis Hakim pada Perkara Perdata No. 167/Pdt.G/2017/PN.Mdn pada Pengadilan Negeri Medan telah memutuskan mengabulkan seluruh eksepsi PARATERBANDING dahulu sebagai TERGUGAT II, III, IV dan V ;
2. Dalam memori banding PEMBANDING pada pokok perkara point 1 dijelaskan "*tidak benar gugatan ini error in persona.....*" Bahwa



dalam hal ini PARA TERBANDING menjelaskan, PEMBANDING salah menarik TERBANDING II, IV dan V dahulu sebagai TERGUGAT II, IV dan V sebagai pihak dalam perkara a quo, bahwa TERBANDING II, IV dan V dahulu sebagai TERGUGAT II, IV dan V merupakan Pegawai yang berkerjasama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in casu TERBANDING III dahulu TERGUGAT III yang segala tindakan perdata yang dilakukan TERBANDING II, IV dan V dahulu sebagai TERGUGAT II, IV dan V selama Jam kerja / Jam dinas adalah terkait sebagai apa yang menjadi tugas pokok dan fungsi sidari pegawai terhadap kantornya atau majikannya. Dengan demikian telah terjadi salah sasaran pihak yang digugat (*error in persona*). Disamping itu juga apabila dikatakan bahwa TERBANDING II, IV dan V dahulu sebagai TERGUGAT II, IV dan V adalah bertanggung jawab dalam gugatan ini, maka telah terjadi kesalahan menarik pihak sebagai TERBANDING II, IV dan V dahulu sebagai TERGUGAT II, IV dan V tentu saja tidak mempunyai status *legal personal standi in judicio* atau dengan kata lain bukan pihak yang sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan atas nama perusahaan tempatnya bekerja, karena berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas sudah ditetapkan siapa-siapa yang demi hukum berhak mewakili perseroan.

Berdasarkan uraian-uraian di atas Terbanding II, III, IV, V dengan ini memintakepada Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Medan dapat memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya dalam Perkara Perdata No. 167/Pdt.G/2017/PN.Mdn;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Oktober 2017 No. 167/Pdt.G/2017/PN.Mdn;
3. Membebaskan biaya perkara ini seluruhnya kepada Pembanding ;

SUBSIDAIR



Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Membaca Kontra Memori Banding Terbanding VI semula Tergugat VI yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Tinggi Medan Tanggal 5 Juni 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat dalam memori bandingnya menyatakan ikut sertanya Tergugat II, III, IV, V, VII, dan VIII adalah sekedar untuk melengkapi gugatan secara formal dan menutup peluang untuk dilakukannya eksepsi dengan alasan para pihak tidak lengkap.
2. Bahwa dalil tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Factie* pada halaman 91 dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 167/Pdt.G/2017/ PN.Mdn, yang lengkapnya berbunyi:

“Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II, IV, V tersebut kapasitasnya merupakan pegawai yang bekerja pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in casu Tergugat III yang dalam hal ini perbuatan hukum perdata yang dilakukan Tergugat II, Tergugat IV, V selama jam kerja/jam dinas untuk bersama-sama membantu terlaksananya jual beli lelang terhadap jaminan/agunan atas sebidang tanah berikut dengan bangunan yang ada di atasnya, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 694 an. Kartini Kesuma, S.E. Ak., M.Si (Penggugat) untuk membayar pelunasan hutang kredit macet Penggugat pada tanggal 9 Desember 2016 dengan harga Rp1.077.100.000,- (satu milyar tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) sesuai Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 892/S/AMD/Area-3/Mdn/XI/2016 Medan Tanggal 18 Nopember 2016 Jo Kutipan Risalah Lelang Nomor 1754/2016 tgl. 09/01/2017 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Tergugat VI) harus dipandang sebagai perbuatan hukum sepenuhnya tanggung jawab Tergugat III selaku PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan berkantor di Jl. Pemuda Nomor 10 A, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun selaku badan hukum/korporasi.”

3. Bahwa Terbanding VI/dahulu Tergugat VI sependapat dengan pertimbangan *Judex Factie* dengan alasan yang mempunyai hubungan hukum dengan



Pembanding/dahulu Penggugat adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., *in casu* Tergugat III dan bukan Tergugat II, IV, dan V.

4. Bahwa perbuatan hukum oleh Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V yang dilakukan baik di luar terlebih lagi di dalam jam kerja terkait dengan pelaksanaan tugasnya harus dipandang sebagai perbuatan hukum yang dilakukan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *in casu* Tergugat III.
5. Bahwa hal tersebut sesuai dengan teori dalam subjek hukum, ***rechtspersoon*** dan teori organ dimana PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., tentu tidak dapat bergerak sendiri tanpa adanya “perpanjangan tangan” yang dalam hal ini perbuatan hukumnya dijalankan oleh pegawai-pegawainya sehingga tindakan pegawai-pegawainya tersebut dalam menjalankan tujuan perseroan harus dianggap sebagai tindakan perseroan itu sendiri.
6. Bahwa yang sepatutnya mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan adalah Direktur/Direktur Utama sesuai AD/ART (dalam hal ini adalah Tergugat III) dan bukan pegawai-pegawai perseroan yang lain sebagaimana kedudukan Tergugat II, IV, dan V yang tidak mempunyai kapasitas untuk itu sehingga Pembanding/dahulu Penggugat telah keliru dalam menarik pihak dalam perkara *a quo*.
7. Bahwa apabila Tergugat II, IV, dan V ditarik sebagai pribadi sekalipun, hal tersebut menyebabkan tumpang tindih subjek hukum dalam perkara *a quo* dan menyebabkan gugatan menjadi tidak sempurna.
8. Bahwa terkait dengan kedudukan para pihak, walaupun sekalipun memang benar adalah hak Penggugat untuk menentukan pihak-pihak mana saja yang diikutkan dalam gugatan dan didudukkan sebagai pihak, namun terdapat kaidah maupun ketentuan hukum yang harus dipenuhi guna menjaga keteraturan hukum yang ada.
9. Bahwa sebagai contoh, kaidah dimaksud sebagaimana yang termuat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958. Bahwa apabila suatu pihak tidak mempunyai hubungan hukum apapun, sudah selayaknya apabila tidak diikutsertakan dalam gugatan dan pemeriksaan perkara.
10. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya pihak-pihak yang didudukkan sebagai Tergugat merupakan pihak yang mempunyai hubungan hukum



dengan Penggugat dimana terkait dengan hubungan hukum tersebut timbul kerugian pada pihak Penggugat.

11. Bahwa apabila kedudukan Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V dianggap tidak material dalam perkara *a quo* sebagaimana yang didalilkan Pembanding/dahulu Penggugat dalam memori bandingnya, tidak sepatutnya gugatan *a quo* meminta agar Tergugat II, IV, dan V ikut dihukum dalam perkara.
12. Bahwa Tergugat II, IV, dan V dapat didudukan sebagai pihak Turut Tergugat yang hanya diminta untuk tunduk dan patuh terhadap isi suatu putusan. Istilah Turut Tergugat dapat ditemukan dalam kebiasaan praktik hukum acara perdata, sebagaimana dimuat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 201 K/SIP/1974 tertanggal 28 Januari 1986.
13. Bahwa disamping itu, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" mengatakan juga bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.

Membaca Kontra Memori Banding Terbanding VII semula Tergugat VII yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Tanggal 23 Januari 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa dalam hal Pembanding/penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke Pangadila, maka sesuai dengan ketentuan POJK No. 1/POJK.7/2013, OJK tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (vide Pasal 41huruf d POJK No.1/POJK.7/2013).
2. Mengenai hal tersebut, Terbanding VII/ Tergugat VII telah uraikan secara lengkap dalam halaman 10 sampai dengan halaman 11 jawabannya.
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan ketentuan tersebut diatas, maka terbukti Terbanding VII/ Tergugat VII telah melaksanakan fungsi pengawasan dan perlindungan konsumen sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang , sehingga dengan demikian sudah sepatutnya Memori Banding/



Pembanding/Penggugat sepanjang terhadap Terbanding VII/ Tergugat VII ditolak.

Membaca Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 167/Pdt.G/2017/PN.Mdn, dan diberitahukan kepada Tergugat I sekarang Terbanding I tanggal 28 Februari 2018, kepada Tergugat VII sekarang Terbanding VII tanggal 01 Maret 2018, kepada Tergugat VIII sekarang Terbanding VIII tanggal 02 Maret 2018 ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor 167/Pdt.G/2017/PNMdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 5 Desember 2017, dan kepada Terbanding semula Tergugat I dan kepada Tergugat II, III, IV dan V semula Terbanding II, III, IV dan V, kepada Tergugat VI semula Terbanding VI, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII, kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII masing-masing tanggal 5 Desember 2017, bahwa berkas telah selesai diminutering dan telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembandingsemula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, meneliti secara seksama berkas perkara a quo meliputi berita acarapersediaan, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor.167/Pdt.G/2017/PN Mdn,tanggal 18 Oktober 2017serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, demikian juga memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra memori banding dari para Terbandingsemula para Tergugat, berpendapat bahwa hal-hal maupun



keberatan-keberatan yang termuat dalam memori banding pada prinsipnya sudah diajukan dan telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Pengadilan Tingkat Banding, pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, maka itu pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Pembanding sebagaimana dalam memori banding adalah termasuk hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru, dengan demikian dengan mengambil alih pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama, maka baik memori banding dan kontra memori banding tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan tingkat pertama telah mempertimbangkan berdasarkan landasan yuridis, sehingga pertimbangan putusan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 167/Pdt.G/2017/PN Medan, tanggal 18 Oktober 2017 yang dimintakan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan tersebut;

memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang khususnya Undang-Undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan "UU OJK, UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Mdn,tanggal 18 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 6 September 2018 oleh kami Adi Sutrisno, SH.MH selaku Ketua Majelis, Binsar Siregar, SH.M.Hum dan Nur Hakim, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan, Nomor 133/Pdt/2018/PT MDN, tanggal 9 April 2018 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Senintanggal 17 September 2018, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh Hj.Syarifah Masthura, SH.MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

1. Binsar Siregar, SH.M.Hum

Adi Sutrisno, SH.MH

Ttd

2. Nur Hakim, SH.MH

Panitera Pengganti :

Ttd

Hj.Syarifah Masthura, SH.MH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara:

- Meterai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan : Rp. 139.000,-

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

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)