



**PUTUSAN**

**NOMOR 624/Pdt/2019/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

**Sumi**, bertempat tinggal di Jalan Deblod Sundoro No.19 Kelurahan Rambung Kecamatan Tebing Tinggi Kota Kota Tebing Tinggi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Khairil Anwar, S.H. M.Si dan Ali Umar, S.H. masing-masing Advokat beralamat di Jalan Kaya Cipta Gg. Pipa No.1B, Kelurahan Pangkalan Mashur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

**LAWAN :**

1. **PT. Bank Central Asia Cabang Tebing Tinggi**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman N0.225-227-229 Kota Tebing Tinggi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Leonardi N., S.H., S.E., MBA., M.H. & Associates, berkantor di Medan, Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H No. 41B berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pematang Siantar**, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja No.79 Kahean Kecamatan Siantar Utara Kota Pematang Siantar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H.,LL.M, Obor P. Hariara, S.H., Sumarsono,S.H., M.H., Tagor Sitanggang, S.E, Usman Amirullah,S.H.,M.H., Kunarso, S.H, Tulus GP Siahaan, S.H., M.E., Muhammad Sani, S.H., M.H., Dhian Fajar Suryawan,S.H.,Andhi A. Pagatian, S.H., Muliawansyah Apriandi, S.H., Amaluddin Zainal Junaid, S.Tr.Ak, Rina Maryana,S.H., Ardiyah Leatemia,S.H., Arlina Haryuningsih, S.H., Saidibot Roulina Panjaitan, S.H.,

Halaman 1 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mela Feriani Simanjuntak, dan Rahayu Ningsih Sijabat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-40/MK.1/2019 tanggal 30 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

## DAN

**Then Li Lian**, berkedudukan di Jalan Har Syihab No.16 B Kelurahan Badak Bejuang Kecamatan Tebing Tinggi Kota Kota Tebing Tinggi dalam hal ini memberikan kuasa kepada ROY FERNANDO SALIM, SE.SH beralamat di Kantor Advokat LAW FIRM PRO JUSTICE & ASSOCIATES, berkantor di Jalan H.A.R Syihab No.8 Tebing Tinggi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 April 2019 sebagai selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 Desember 2019 Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara antara pihak-pihak tersebut diatas;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 Desember 2019 Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Surat Penetapan Sidang oleh Hakim Ketua tanggal 23 Desember 2019 Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN tentang Hari sidang perkara ini;
4. Berkas Perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut, serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tanggal 2 Juli 2019 Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt,;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 4 Januari 2019 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya, akan tetapi oleh karena keuangan Penggugat sangat sulit, maka Penggugat belum sanggup membayar hutangnya, akan tetapi niat baik untuk membayar hutang ada pada Penggugat;

Halaman 2 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, akan tetapi pada tanggal 29 November 2018 Tergugat I melalui perantara Tergugat II telah melakukan pelelangan dengan Risalah Lelang Nomor: 299/05/2018 tanggal 29 November 2018 atas objek sengketa tersebut berupa :
  - Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 99, seluas 1.616 m<sup>2</sup>, atas nama Sumi (Penggugat), setempat dikenal dengan Jalan Deblot Sundoro No. 19-A, Kelurahan Rambung, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Sumatera Utara.
3. Bahwa dengan tindakan Tergugat I yang Telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (On Rechtmatigedaad), karena bertentangan dengan:
  - 1) Bertentangan dengan Pasal 215 Ayat (1) Rbg yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (Dalam Perkara a quo Pengadilan Negeri Tebing Tinggi) untuk memerintahkan Kantor Lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL Pematang Siantar) untuk menjual barang yang di sita itu. (Bukan Pelaku Usaha yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL);
  - 2) Bertentangan dengan Angka 9 Tentang Penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor: 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa "Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut" maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam Pasal 258 Rbg yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
  - 3) Bertentangan dengan Undang-undang Nomor: 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan yang menyebutkan Jenis, Hirarki Peraturan Perundang-undangan, adalah yaitu :
    1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
    2. Ketetapan MPR;
    3. Undang-Undang/Perpu;
    4. Peraturan Pemerintah;
    5. Peraturan Presiden;
    6. Peraturan Daerah Provinsi;
    7. Peraturan Daerah;

Halaman 3 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SEDANGKAN** Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (In Cassu) Nomor: 27/PMK.06/2016, tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-undangan, Apalagi Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor: 4 Tahun 1996 tidak ada menyebutkan atau memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan.

4. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat I yang telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor: 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, Sehingga selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka Eksekusi Hyphoteeklah yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai Pasal Pelaksanaannya dan oleh karena Pelaksanaan atau hukum acaranya dari Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan adalah merujuk pada Pasal 258 Rbg, maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Tebing Tinggi BUKAN melalui Perantara Tergugat II (KPKNL Pematang Siantar).

5. Bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3210.K/ PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa :  
*"Pelaksanaan Pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG"*

Maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/ 1984 tanggal 30 Januari 1986 juga didukung oleh buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : KMA/002/SK/II/1994 tertanggal 29 April 1994, yang menyatakan :

*"Untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, Maka sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya".*

Halaman 4 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maksudnya adalah Penggugat diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang diagunkan/jaminkan kepada Tergugat I tersebut, Apabila hal itu terjadi, maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri.

SEHINGGA TIDAK SAH, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I;

6. Bahwa, menurut Pasal 7 ayat 2 Undang-undang Nomor: 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

(2) PEJABAT PEMERINTAHAN MEMILIKI KEWAJIBAN:

- (f) Memberikan kesempatan kepada warga masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat keputusan dan/atau tindakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – undangan.

SEDANGKAN, Tergugat II TIDAK ADA memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat keputusan tentang Risalah Lelang Nomor: 299/05/2018 tanggal 29 November 2018 tersebut;

- (g) Memberitahukan kepada warga masyarakat yang berkaitan dengan keputusan dan/atau tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak keputusan dan/atau tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan.

SEDANGKAN, Tergugat II TIDAK ADA memberitahukan kepada Penggugat keputusan tentang Risalah Lelang Nomor: 299/05/2018 tanggal 29 November 2018 tersebut sehingga, jelas Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu salah satu unsurnya adalah bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku yaitu tidak melaksanakan kewajibannya seperti yang disebutkan diatas.

7. Bahwa, oleh karena LELANG terhadap Risalah Lelang Nomor: 299/05/2018 tertanggal 29 November 2018 TIDAK SAH yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II menurut hukum sebagaimana disebutkan diatas, maka Turut Tergugat harus mematuhi keputusan ini.
8. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II maka menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu:

1. Kerugian Materil:

- Biaya yang dikeluarkan untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah)

2. Kerugian Moril:

Halaman 5 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga diri Penggugat ditengah – tengah masyarakat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Sehingga jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp. 1.025.000.000,- (satu milyar dua puluh lima juta rupiah)

9. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas Tergugat I dan Tergugat II Telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya untuk mematuhi Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan diatas.
10. Bahwa, untuk menghindari kerugian yang lebih besar, maka sepatutnya Hakim memberikan putusan SELA/PROVISIONIL terlebih dahulu yaitu Memerintahkan kepada Turut Tergugat (THEN LI LIAN) untuk tidak:

- (1) Memindah tangankan seperti menjual, menyewakan
- (2) Menjadikan jaminan kepada orang lain
- (3) Menjadikan jaminan sebagai Hak Tanggungan kepada perbankan.

Sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap, atas Sertifikat Nomor: 99 atas nama SUMI (Penggugat) sekarang atas nama Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian- uraian yuridis tersebut di atas, mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Tebing Tinggi untuk memanggil para pihak yang berperkara agar hadir pada persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna pemeriksaan Perkara ini, secara berkenan mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

1. Mengabulkan gugatan provisi tersebut;
2. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (THEN LI LIAN) untuk tidak:
  - Memindah tangankan seperti menjual, menyewakan.
  - Menjadikan jaminan / anggunan kepada perbankan

Terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 99 seluas 1.616 m<sup>2</sup> dahulu atas nama SUMI (sekarang atas nama Turut Tergugat), sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum (*On Rechtmatigedaad*).
3. Menyatakan bahwa lelang dengan Risalah Lelang Nomor: 299/05/2018 tanggal 29 November 2018 yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas

Halaman 6 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan Tergugat I dengan pembeli lelang Turut Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 99, seluas 1.616 m<sup>2</sup>, atas nama Sumi/Penggugat (sekarang atas nama Turut Tergugat), setempat dikenal dengan Jalan Deblot Sundoro No. 19-A, Kelurahan Rambung, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Sumatera Utara adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Menghukum Turut Tergugat (THEN LI LIAN) untuk mengembalikan tanah / bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 99 seluas 1.616 m<sup>2</sup> atas nama SUMI (Sekarang nama Turut Tergugat) kepada Penggugat.
5. Menghukum Turut Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah/bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 99 seluas 1.616 m<sup>2</sup> atas nama SUMI (sekarang atas nama Turut Tergugat) dan menyerahkannya kepada Penggugat dengan tidak di bebani apapun.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi yaitu:
  1. Kerugian Materil:
    - Biaya yang dikeluarkan untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah)
  2. Kerugian Moril:
    - Harga diri Penggugat ditengah – tengah masyarakat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)Sehingga jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp. 1.025.000.000,- (satu milyar dua puluh lima juta rupiah)
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara ini.

## ATAU

"Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya"

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

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. EKSEPSI PROSESUAL**

1. Bahwa Penggugat Mengajukan Gugatan pada tanggal 4 Januari 2019 sebagaimana Register Perkara Nomor; 1/Pdt.G/2019/PN-TBT sedangkan melaksanakan Lelang pada tanggal 29 November 2018 sehingga Pengajuan Gugatan dilakukan setelah Pelaksanaan Lelang selesai dilaksanakan;

Halaman 7 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pengajuan Gugatan ke Pengadilan Negeri Tebing Tinggi untuk Pembatalan Lelang yang telah selesai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum adalah perbuatan hukum yang bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1068 K/PDT/2008 yang berbunyi : “suatu Lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat di batalkan”;
3. Bahwa berdasarkan alasan diatas, Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan diatas, sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, maka berasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- B. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*
  1. Bahwa Penggugat dalam perkara aquo mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I (PT. Bank Central Asia, Tbk (BANK BCA)) sedangkan Tergugat II adalah Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar;
  2. Bahwa Penggugat Mengajukan Gugatan pada tanggal 4 Januari 2019 sebagaimana Register Perkara Nomor; 1/Pdt.G/2019/PN-TBT sedangkan melaksanakan Lelang dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 299/05/2018 pada tanggal 29 November 2018 sehingga Pengajuan Gugatan dilakukan setelah Pelaksanaan Lelang selesai dilaksanakan;
  3. Bahwa Penggugat sangat keliru dan salah menarik PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk Cabang Tebing Tinggi sebagai Tergugat I dalam Perkara a quo, karena Tergugat I hanyalah sebagai Penjual Lelang dan Pelaksanaan Lelang sudah selesai dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan hukum yang berlaku dan hak kepemilikan sudah beralih ke pemenang Lelang yakni Turut Tergugat (Then Li Lian), sehingga seharusnya dan secara hukum yang dijadikan pihak dalam perkara aquo adalah Turut Tergugat;
  4. Bahwa dengan selesainya Pelaksanaan Lelang Eksekusi, maka antara Tergugat I dengan Penggugat sudah tidak memiliki hubungan Hukum berupa Hak dan Kewajiban, apalagi Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga Penarikan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1985 tanggal 13 Desember 1985 yang menegaskan “*syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah harus adanya perselisihan hukum antara pihak pihak*”;

Halaman 8 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Berdasarkan alasan diatas, maka perbuatan Penggugat yang telah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo adalah Error In Persona, sehingga Gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankkelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara dan tidak perlu diulangi kembali ;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui dalam Jawaban Tergugat I;
3. Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I ada melakukan Perjanjian Kredit No. 0027/PK/TBT/2014 dengan Nomor Rekening: 0420443358 tanggal 03 Juni 2014.dan telah dilakukan beberapakali perubahan (addendum) dan perubahan terakhir Perjanjian Kredit Nomor;0076/PK/ADD/TBT/2015 tanggal 18 Juni 2015 dengan *outstanding* terakhir Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);
4. Bahwa adapun Agunan/Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan kembali Hutang adalah
  - a) Sebidang tanah seluas 1.616 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yaang terdapat diatasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Kelurahan Rambung, terletak di Propinsi Sumatera Utara Kota Tebing Tinggi, Kecamatan Padang Hilir, Kelurahan Rambung terdaftar atas nama SUMI (Penggugat) dan TELAH DIBEANI Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor;38/2015 Tanggal 22 Januari 2015 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor; 09/2015 Tertanggal 08 Januari 2015 yang diperbuat di Hadapan Khirun Nisya Sarjana Hukum, PPAT di Kota Tebing Tinggi;
  - b) Semua stok barang berupa material bahan bangunan yang dimiliki oleh pemberi agunan baik sekarang maupun dikemudian hari yang terletak dimanapun juga, termasuk tetapi tidak terbatas yang disimpan di Gudang Saudara Jaya Jl. Deblot Sundoro No.9, Kelurahan Rambung, Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi sebagaimanaq ternyaqtaq dalam Daftar Persediaan Barang tanggal 28 Mei 2014 Nomor 01 berikut segenap perubahan dan atau pembaharuannya sebagimana Akta Jaminan Fidusia Nomor 02 Tanggal 03 Juni 2014 yang diperbuat di hadapan Khairun Nisya, SH Notaris dan PPAT di Tebing Tinggi ;

Halaman 9 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sesuai dalil posita gugatan Penggugat pada poin 1 Tentang Hubungan Hukumnya, halaman 2, yang menyebutkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap perbulannya, akan, Akan tetapi oleh karena keuangan Penggugat sangat sulit, maka Penggugat belum sanggup membayar hutangnya, pengakuan demikian merupakan bukti yang sempurna (Vide Pasal 1925 Jo 1926 KUHPerdara) dan dapat disqualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji/Wanprestasi Vide Pasal 1238 KUHPerdara, yang telah menimbulkan kerugian pada Tergugat I, sehingga Penggugat wajib mengganti kerugian berupa bunga dan denda kepada Tergugat I Vide Pasal 1243 KUHPerdara;
6. Bahwa walaupun Penggugat telah Wanprestasi/ ingkar janji terhadap isi dan kesepakatan Perjanjian Kredit yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I, namun Tergugat I masih mempunyai etika baik dalam menyelesaikan permasalahan aquo, dan berupaya agar dapat diselesaikan secara kekeluargaan sehingga Tergugat I secara lisan maupun secara Tertulis memperingatkan Penggugat untuk membayar seluruh kewajibannya/hutang-hutangnya berikut bunga dan dendanya, dengan tahapan-tahapan sebagai berikut;
  - a. Surat Peringatan I (pertama), Nomor; 090/TBT/2016 tertanggal 10 Februari 2016 yang ditandatangani oleh Herwin Haryadi selaku Kepala Pengembangan Bisnis Cabang Tebing Tinggi yang ditujukan kepada Ibu Sumi (Penggugat);
  - b. Surat Peringatan II (Kedua), Nomor; 002/AO/TBT/2016 tertanggal 08 Agustus 2016 yang ditandatangani oleh Lindawati Widjaja selaku Kepala Kantor Cabang Utama, dan Herwin Haryadi selaku Kepala Pengembangan Bisnis Cabang Tebing Tinggi yang ditujukan kepada (Penggugat);
  - c. Surat Peringatan III (Ketiga), Nomor; 003/AO/TBT/2016 tertanggal 13 September 2016 yang ditandatangani oleh Lindawati Widjaja selaku Kepala Kantor Cabang Utama, dan Herwin Haryadi selaku Kepala Pengembangan Bisnis Cabang Tebing Tinggi yang ditujukan kepada (Penggugat);
7. Bahwa atas Surat Peringatan tersebut Penggugat tidak menghiraukan dan tidak ada meresponnya, sehingga Kuasa Hukum tetap Tergugat I mengirimkan Somasi (Peringatan) kepada Penggugat sebagai berikut;
  - a. Surat I (Pertama), Nomor; 6880/ALN-ASS/XI/2016 tertanggal 14 November 2016, Perihal : Somasi yang ditujukan kepada Penggugat ;
  - b. Surat II (Kedua), Nomor; 6895/ALN-ASS/XII/2016 tertanggal 06 Desember 2016, Perihal: Somasi II yang ditujukan kepada Penggugat;

Halaman 10 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat III (Ketiga), Nomor; 6956/ALN-ASS/IX/2016 tertanggal 09 Mei 2017, Perihal Somasi III yang ditujukan kepada Penggugat;
8. Bahwa didalam Surat Peringatan sebagaimana poin diatas Tergugat I sudah menjelaskan secara terperinci berapa hutang Penggugat yang terdiri Hutang Pokok, Bunga, dan denda, namun Penggugat tidak mengindahkan Surat Peringatan dari Tergugat I maupun Somasi dari Kantor Pengacara Ali Leonardi SH, SE, MBA & MH, namun tetap tidak melaksanakan atau melunasi kewajibannya yang telah jatuh tempo sesuai dengan Perjanjian Kredit;
9. Bahwa karena Penggugat wanprestasi/ ingkar janji terhadap Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan segala upaya tidak berhasil, dan untuk menghindari kerugian semakin besar di pihak Penggugat maupun Tergugat I, maka Tergugat I melalui Tergugat II melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
10. Bahwa Penetapan Jadwal Lelang pertama dilaksanakan pada hari Selasa Tanggal 05 Desember 2017. Penetapan Jadwal Lelang tersebut sudah diberitahu Oleh Tergugat I kepada Penggugat dan telah diumumkan di Surat Kabar harian, namun Lelang tidak terlaksana karena Tidak Ada Peminat (TAP);
11. Bahwa Penetapan Jadwal Lelang berikutnya pada hari Rabu Tanggal 23 Mei 2018. Penetapan Jadwal Lelang tersebut sudah diberitahu Tergugat I kepada Penggugat dan telah diumumkan pelaksanaan lelang melalui Surat Kabar harian, namun karena ada Pembeli di Luar Lelang, maka kemudian Lelang yang telah dijadwalkan kemudian Dibatalkan oleh Tergugat I melalui Surat Nomor 024/L/MO/TBT/2018 tertanggal 21 Mei 2018, namun pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, Penggugat tidak bersedia sehingga penjualan Agunan di Luar Lelang tidak juga terlaksana;
12. Bahwa karena Jual Beli Agunan tidak terlaksana, maka di jadwalkan kembali Pelaksanaan lelang pada hari Kamis Tanggal 4 Oktober 2018. Penetapan Jadwal Lelang tersebut sudah diberitahu Oleh Tergugat I kepada Penggugat sesuai dengan Surat Tergugat I Nomor;044/L/AO/TBT/2018 Tanggal 18 September 2018 dan telah diumumkan di Surat Kabar harian Tribun Medan pada hari Kamis tanggal 20 September 2018 namun Lelang tidak terlaksana karena Tidak Ada Peminat (TAP);
13. Bahwa selanjutnya Penetapan Jadwal Lelang berikutnya ditetapkan pada hari Kamis Tanggal 29 November 2018. Penetapan Jadwal Lelang tersebut sudah diberitahu Oleh Tergugat I kepada Penggugat sesuai dengan Surat Tergugat I Nomor;068/L/AO/TBT/2018 Tanggal 21 November 2018 dan telah diumumkan di Surat Kabar harian Tribun Medan tanggal 22 November 2018, Pelaksanaan

Halaman 11 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berhasil dengan harga Lelang Rp.1.751.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan Pembeli Lelang Then Li Lian (Turut Tergugat) sebagaimana Risalah Lelang Nomor RL-299/05/2018 tertanggal 28 November 2018;

14. Bahwa perbuatan hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan Perbuatan melawan Hukum atas permohonan pelaksanaan Lelang oleh Tergugat I kepada Pengadilan Negeri Tebing Tinggi karena keberatan atas Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan adalah bertentangan dengan kepatutan, ketentuan hukum dan bertentangan kebiiasaan sebagaimana poin diatas, sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
15. Bahwa Penggugat mendalilkan pada poin 1 hal. 2, 3 dan 4 Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I yakni;
- 1) Bertentangan dengan Pasal 215 ayat (1) Rbg, Pasal 258 Rbg
  - 2) Bertentangan dengan Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan dan Hirarki Peraturan Perundangan Undangan;
  - 3) Bertentangan dengan Pasal 6 Jo Pasal 26 Undang Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
  - 4) Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 adalah dalil yang salah dan keliru bahkan meninjurkan Penggugat tidak paham tentang hukum acara yang mengatur tentang Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan pada saat ini, dengan alasan dan argumentasi hukum sebagai berikut;
- 1) Bahwa Pasal 215 ayat (1) Rbg dan Pasal 258 Rbg saat ini sudah tidak relevan atau sudah tidak dipergunakan lagi sebagai hukum acara Lelang terkhusus tentang Hak Tanggungan, melainkan yang dipergunakan adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor;27/PMK.06/2016 Jo Undang Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
  - 2) Bahwa mengenai Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan dan Hirarki Peraturan Perundangan undangan yang mendalilkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016, tidak termasuk jenis peraturan perundang undangan menunjukkan ketidak pahaman Penggugat tentang makna Hirarki Perundang undangan dan asas hukum yang bersifat khusus dapat menyampingkan hukum yang bersifat umum, dimana Peraturan Menteri Keuangan diatas merupakan Petunjuk Pelaksanaan Lelang hak tanggungan dan Undang Undang tidak melarang dipergunakan sebagai petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Halaman 12 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa mengenai dalil bertentangan dengan Pasal 26 Undang Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah keliru, karena dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 merupakan Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang merupakan peraturan yang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 4) Bahwa mengenai Yurisprudensi MA RI Nomor: 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 Jurisprudensi ini berlaku sebagai salah satu petunjuk Pelaksanaan Lelang pada jaman dahulu, dan pada saat ini sudah tidak relevans dipergunakan dan Jurisprudensi bukan suatu kewajiban untuk diikuti, apalagi saat ini hukum yang berlaku terhadap proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996;
- 5) Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena sebelum pelaksanaan lelang tidak terdapat gugatan dari pihak lain (pihak ketiga) kecuali jika terdapat Gugatan sebelum Pelaksanaan Lelang terhadap obyek Hak Tanggungan dari pihak lain (pihak ketiga) selain Debitor/ suami atau isteri debitor, maka Pelaksanaan lelang hak tanggungan harus memerlukan fiat eksekusi melalui Pengadilan, sedangkan dalam perkara aquo tidak ada gugatan dari pihak lain (pihak ketiga) melainkan Gugatan dan keberatan terhadap pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh suami/isteri Debitor itupun baru diajukan setelah selesai pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaan lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan sah secara hukum (Vide Pasal 14 ayat (1) dan (2) PMK No.27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 6) Bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 6, Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:  
Pasal 6 berbunyi: " Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan";  
Pasal 20 ayat (1) berbunyi : "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk

Halaman 13 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



*menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*

7) Bahwa sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 09/2015 tertanggal 08 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Khairun Nisya, S.H Dimana pada Pasal 2 butir ke empat (4) akta tersebut memuat ketentuan sebagai berikut : *"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan meyerahkan kwitansi;
- d. Meyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum diatas, maka Tergugat I berhak untuk meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang /KPKNL untuk dilaksanakan Lelang didepan umum, karena Penggugat telah wanprestasi/cidera janji, sehingga Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang telah dilakukan Tergugat I melalui Perantaraan Tergugat II adalah sah secara hukum, sehingga dalil Penggugat tersebut harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

16. Bahwa dalil Penggugat pada poin 4, halaman 5 yang menyatakan adapun kerugian Materil dan immaterial Penggugat alami akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, sebesar Rp.1.025.000.000,- (satu miliar dua puluh lima juta rupiah) adalah dalil yang salah dan keliru, karena Tergugat I tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, malah sebaliknya Penggugat yang telah mengakui cedera janji/wanprestasi terhadap Perjanjian kredit yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I, sehingga Tergugat I harus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilepaskan/dibebaskan secara hukum dari pembenbanan ganti rugi dalam perkara aquo, disamping itu perhitungan jumlah kerugian tersebut tanpa ada dasar hukum, sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

17. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 6 tentang tuntutan Penggugat mengenai "Putusan Sela/Provisionil" agar memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak : memindah tangankan seperti menjual, menyewakan, (2) menjadikan jaminan kepada orang lain, (3) menjadikan jaminan sebagai hak tanggungan kepada perbankan adalah dalil yang salah dan keliru , karena Putusan Provisionil tidak bisa sama dengan tuntutan pokok, Yurisprudensi MARI tanggal 7 Mei 1973 No.1070 K/Sip/1972 "Tuntutan Provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan tindakan sementara selama proses berjalan. Tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (*Bodem geschil*) tidak dapat diterima', karena bertentangan dengan ketentuan hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sehingga tuntutan Provisional demikian harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
18. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 4 poin 2 yang menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat yang akan melaksanakan lelang barang jaminan milik Penggugat merugikan Penggugat dan dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum, adalah dalil yang salah dan keliru, karena Tergugat I, bersama sama Tergugat II dan Turut Tergugat, telah menempuh seluruh prosedur pelaksanaan Lelang, sebagaimana poin poin diatas, sehingga perbuatan Tergugat I dalam permohonan untuk pelaksanaan Lelang telah sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku sehingga tidak terbukti Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, melainkan Penggugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, dan tidak beretikad baik sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

## DALAM PROVISI

1. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 5 poin 6 tentang Permohonan Penggugat Dalam Provisi adalah dalil yang mengada ada dan keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku karena Tergugat I tidak ada melakukan perbuatan melwan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, disamping itu bahwa tuntutan Provisi dan tuntutan Pokok gugatan Penggugat dalam perkara aquo sama, sehingga tuntutan Provisi yang demikian bertentangan dengan Yurisprudensi MARI tanggal 7 Mei 1973

Halaman 15 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1070 K/Sip/1972 "Tuntutan Provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan. Tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (Bodem Geschil) tidak dapat diterima', selain itu terkait dengan tuntutan Provisi Penggugat diatas bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 2000, sehingga dalil Penggugat diatas harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan dalil-dalil dan dasar hukum yang Tergugat I uraikan diatas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, oleh karena itu sangat beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menyatakan :

## DALAM PROVISI

- Menolak permohonan putusan sela/provisionil pemohon untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

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

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini;
2. **Eksepsi Gugatan Kabur/Obscuur Libel**
  - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
  - b. Bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mendalilkan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita maupun Petitum gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II, namun pada faktanya dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
  - c. Bahwa untuk itu, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*)

Halaman 16 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



karena tidak jelas hubungan antara Gugatan dengan posita dan petitumnya, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### 3. Gugatan *Error In Persona*

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Pematang Siantar *in casu* Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- b. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi dan disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Tergugat II tidak boleh menolaknya.
- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016, yang pada intinya menyatakan "*Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang*".
- d. Bahwa hal tersebut juga didukung dengan surat pernyataan dari Tergugat I tertanggal 26 Oktober 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang dan PT. Balai Lelang Surya (sebagai Pelaksana Pra Lelang) dari segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dalam lampiran Surat Pernyataan tersebut serta membebaskan Pejabat Lelang yang bersangkutan dari pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa akibat pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan sepanjang tuntutan tersebut timbul karena kelalaian Tergugat I, serta menyatakan bahwa Penggugat telah Wanprestasi atas kewajiban kreditnya kepada Tergugat I.
- e. Bahwa berdasarkan huruf a s.d. d di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara ini *in casu* Tergugat II.

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

### B. DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
3. Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 99-A seluas 1.616 m2 terdaftar a.n. Sumi terletak di Jln. Deblod Sundoro, Kelurahan Rambung, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Sumatera Utara yang dijaminan oleh Penggugat kepada PT. BCA Cabang Tebing Tinggi *in casu* Tergugat I;
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah tindakan Tergugat II selaku perantara lelang Hak Tanggungan atas permohonan dari Tergugat I yang mana objek lelang tersebut merupakan jaminan utang Penggugat kepada PT BCA Cabang Tebing Tinggi *in casu* Tergugat I.

## Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

5. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat II sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut:
  - a. Bahwa Penggugat adalah debitur PT BCA Cabang Tebing Tinggi *in casu* Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit lokal (Rekening Koran) sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0027/PK/TBT/2014 tanggal 03 Juni 2014 serta Addendum Perjanjian Kredit No. 0076/PK/ADD/TBT/2015 tanggal 18 Juni 2015, dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan berupa SHM No. 99 seluas 1.616 m2 terdaftar a.n. Sumi terletak di Jln. Deblot Sundoro No. 19-A, Kelurahan Rambung, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Sumatera Utara, sertipikat tersebut diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 38/2015 tanggal 22 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 09/2015 tanggal 8 Januari 2015;
  - b. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Penggugat dengan PT. BCA Cabang Pematang Siantar *in casu* Tergugat I tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan *Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum,

Halaman 18 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

### Disclaimer

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



semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan PT BCA Cabang Tebing Tinggi *in casu* Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*.

- c. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Penggugat tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut, hal tersebut **diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita Gugatannya tanggal 4 Januari 2019 halaman 2.**
- d. Bahwa, oleh karena itu Tergugat I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan utangnya, yaitu dengan surat peringatan I No. 090/TBT/2016 tanggal 10 Februari 2016, Surat Peringatan II No. 002/AO/TBT/2016 tanggal 08 Agustus 2016, dan Surat Peringatan III 003/AO/TBT/2016 tanggal 13 September 2016 serta Tergugat I juga telah melakukan 3 (tiga) kali somasi melalui Kantor Hukum Ali Leonardi N., S.H., S.E., MBA., M.H., & Associates masing-masing No. 6880/ALN-ASS/XI/2016 tanggal 14 November 2016 sebagai Somasi-I, No. 6895/ALN-ASS/XII/2016 tanggal 6 Desember 2016 sebagai Somasi-II, dan No. 6956/ALN-ASS/V/2017 tanggal 9 Mei 2017 sebagai Somasi-III.
- e. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II melalui surat No. 062/L/MO/TBT/2018 tanggal 26 Oktober 2018 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet dengan Penawaran Tertutup (*Closed Bidding*) dan Pengantar SKPT.
- f. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi No. 105/SKPT/12.76/X/2018 tanggal 27 November 2018 dengan catatan diterbitkan untuk lelang dibebani Hak Tanggungan Pertama Pada PT Bank Central Asia Tbk, Berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Kantor Cabang Utama Tebing Tinggi.
- g. Bahwa selain itu Tergugat I juga telah menyampaikan harga limit melalui Surat Pernyataan Harga Limit tanggal 26 Oktober 2018 yang pada pokoknya menyatakan nilai limit dinilai oleh lembaga independen, nilai limit

Halaman 19 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak kurang dari nilai likuidasi, serta bertanggung jawab secara penuh atas besaran nilai limit.

- h. Bahwa selain itu Pemohon Lelang *in casu* Tergugat I juga menyampaikan Laporan Penilaian aset dari KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan No. 043/LP/KJPP.PSZMDN/VIII/2018 tanggal 9 Agustus 2018 dengan Nilai Pasar sebesar Rp.2.380.812.000,- dan Nilai Likuidasi Rp. 1.690.378.000,
- i. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 13 PMK 27/2010** dengan tegas dinyatakan bahwa ***"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"***, Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-744/WKN.02/KNL.02/2018 tanggal 19 November 2018 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
- j. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui surat kabar Tribun Medan tanggal 22 November 2018 sebagai Pengumuman lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <http://www.lelang.go.id>.
- k. Bahwa sebelum dilakukan pelelangan, Penjual (Tergugat I) telah memberitahukan kepada Debitur (Penggugat) melalui Surat No. 068/L/AO/TBT/2018 tanggal 21 November 2018 perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi.
- l. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan ***"bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***, jadi lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.
- m. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II juga telah dilakukan sesuai peraturan lelang, Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56.

Halaman 20 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- n. Bahwa pada proses pelelangan terhadap jaminan debitur a.n. Sumi *in casu* Penggugat, sesuai dengan Risalah Lelang No.RL-299/05/2018 tanggal 29 November 2018 laku terjual kepada Then Li Lian *in casu* Turut Tergugat.
- o. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar (selaku unit teknis vertikal Kementerian Keuangan c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara).
- p. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat II karena faktanya Tergugat II hanya menjalankan fungsifungsi pemerintahan;
- q. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

## Tentang Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan Penggugat

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)".
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- Harus ada suatu perbuatan melanggar hukum;
  - Harus ada kerugian;
  - Harus ada unsur kesalahan;
  - Harus ada hubungan kausalitas (sebab akibat) antara kesalahan dengan kerugian;
- Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggungjawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 21 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



9. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak berdasar hukum.
10. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

## **Tentang Fiat Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri dan Keberatan Dari Pihak Debitur Atas Pelelangan**

11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan untuk pelelangan Hak Tanggungan perlu Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Setempat.
12. Bahwa sesuai dengan Pasal 14 ayat (1) PMK No. 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa: *"Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi"*.
13. Bahwa disebabkan **tidak terdapatnya** gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang **tidak** memerlukan fiat eksekusi.
14. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), disebutkan bahwa: *"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya"*.

## **Tentang Pembatalan Lelang**

15. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"Tergugat II tidak ada memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk didengar pendapatnya sebelum"*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*membuat keputusan tentang Risalah Lelang No. 299/05/2018 tanggal 29 November 2018 tersebut”.*

16. Bahwa sesuai dengan Pasal 27 PMK No.27 Tahun 2016 menyatakan bahwa *“lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan”.*
17. Bahwa dengan tidak adanya permohonan pembatalan lelang dari penjual *in casu* Tergugat I maupun Penetapan atau putusan lembaga peradilan maka pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan. Sehingga apa yang telah dijalankan oleh Tergugat II sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## **Tentang Tuntutan Ganti Rugi**

18. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II, yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim untuk menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan imateril sebesar Rp. 1.025.000.000,- (satu miliar dua puluh lima juta rupiah).
19. Bahwa tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II sebesar Rp. 1.025.000.000,- (satu miliar dua puluh lima juta rupiah) sangat tidak beralas hukum, dikarenakan Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas bahwa Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga sangatlah tidak berdasar hukum jika Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat II, untuk itu sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat yang menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.
20. Bahwa penolakan tersebut telah sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan *“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak”*, dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan *“Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan”*, serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa *“Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut”*.
21. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang pada intinya menyatakan bahwa *“setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian*

*Halaman 23 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN*

### **Disclaimer**

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



*kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

22. Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II tidak disertai dengan bukti-bukti dan alasan tuntutan ganti rugi tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum serta tidak dapat menjelaskan secara rinci bentuk kerugian yang menjadi dasar tuntutan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat.
23. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena selain tidak beralasan hukum, juga hanya merupakan pengulangan yang telah dibahas oleh Tergugat II pada jawaban tersebut di atas.

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

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan;
- Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

**Atau**

apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

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

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat.
2. Eksepsi Gugatan Kabur / Obscur Libel
  - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mendalilkan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Para tergugat khususnya turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan turut tergugat, namun pada faktanya dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan a quo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- c. Bahwa untuk itu, Turut Tergugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur ( *obscuur libel* ) karena tidak jelas hubungan antara Gugatan dengan posita dan petitumnya, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ( *niet ontvankelijk verklaard* ).

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat Khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus di nyatakan tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijke verklaard* ).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dan tidak mengakui daiii-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan sepanjang tidak diakui kebenaran secara tegas disini;
2. Bahwa Turut Tergugat bertindak sebagai peserta lelang dari informasi lelang yang telah di umumkan kepada khalayak umum melalui surat Tribun Medan tanggal 22 November 2018 sebagai Pengumuman lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan,dan di tayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain htt : www.lelang.go.id;
3. Bahwa Turut Tergugat telah bertindak sebagai peserta pemenang lelang sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku,dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalan. Hal ini sesuai dengan buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan 149 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang dilaksakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan",jadi lelang yang di lakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum maka turut tergugat juga secara sah menjadi peserta pemenang lelang.
4. Bahwa pada proses pelelangan terhadap jaminan debitur a.n. Sumi in casu penggugat, sesuai dengan Risilah lelang NO.RL-299/05/2018 tanggal 29 November 2018 laku terjual kepada Then Li Lian in casu Turut Tergugat. Dan bahwa lelang yang di lakukan Tergugat II juga telah dilakukan sesuai peraturan

Halaman 25 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang, lembaran Negara Tahun 1908 No.189 yang bersambung dengan lembaran Negara Tahun 1940 No.56. maka Turut Tergugat menjadi pembeli atau pemenang lelang yang sah sesuai ketentuan perundangan undangan yang berlaku.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya majelis hakim menolak seluruh tuntutan Hukum dari Penggugat.
6. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang didalilkan Penggugat
  - a. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
  - b. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHP Perdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
    - Harus ada suatu perbuatan melanggar Hukum;
    - Harus ada kerugian;
    - Harus ada unsur kesalahan;
    - Harus ada hubungan kausalitas (sebab akibat) antara kesalahan dengan kerugian;

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

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

## DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

## ATAU

Apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Halaman 26 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 1/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 2 Juli 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## I. DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

## II. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

## III. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.306.000,00 ( satu juta tiga ratus enam ribu rupiah);

Membaca Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 2 Juli 2019 telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 3 September 2019 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 Juli 2019;

Membaca Akte Banding tertanggal 16 September 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 2 Juli 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Oktober 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Oktober 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 7 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 1 Nopember 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 1 Nopember 2019 serta diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 Nopember 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Nopember 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 6 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 9 Desember 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 13 Januari 2020 serta diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Desember 2019, kepada

Halaman 27 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbanding II semula Tergugat II melalui Panitera Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 31 Desember 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 31 Desember 2019;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 23 Desember 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzaage) Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Tbt, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang menerangkan telah memberi kesempatan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 Nopember 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Oktober 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Oktober 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2019, selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Medan untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dinyatakan dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## **TENTANG HAKIM SALAH MENERAPKAN HUKUM**

1. Bahwa, Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada halaman 30 yang menyatakan:
  - Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi Penggugat tidak termasuk ke dalam syarat-syarat sebagaimana diuraikan di atas, disamping itu Majelis Hakim tidak melihat adanya keadaan yang mendesak untuk menjatuhkan putusan provisionil terhadap permohonan Penggugat didalam gugatannya tersebut, sehingga terhadap permohonan Penggugat ini haruslah ditolak;
  - Bahwa, didalam persidangan majelis Hakim tidak ada memutuskan permohonan Putusan provisional/ Putusan sela yang diajukan oleh

Halaman 28 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding (dahulu Penggugat) dan akan tetapi Majelis Hakim mengabaikan Putusan sela tersebut, Sehingga Hakim salah menerapkan hukum.

2. Bahwa, Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada halaman 34 yang menyatakan:

- Menimbang, bahwa menurut dalil gugatan Penggugat, pelaksanaan lelang terhadap agunan atau jaminan perjanjian kredit Penggugat kepada Tergugat I adalah cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg;
- Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang terhadap hak tanggungan Penggugat telah sah dan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa dengan tindakan Tergugat I yang Telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatigedaad*), karena bertentangan dengan :

1) Bertentangan dengan **Pasal 215 Ayat (1) Rbg** yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (*Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Tebing Tinggi*) untuk memerintahkan Kantor Lelang (*Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL Pematang Siantar*) untuk menjual barang yang di sita itu. (*Bukan Pelaku Usaha yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL*);

2) Bertentangan dengan **Angka 9 Tentang Penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 Tahun 1996** yang menyatakan bahwa "*Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut*" maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam Pasal 258 Rbg yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;

3) Bertentangan dengan Undang-undang Nomor : 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan yang menyebutkan Jenis, Hirarki Peraturan Perundang-undangan, adalah yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
2. Ketetapan MPR;
3. Undang-Undang/Perpu;

Halaman 29 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi;
7. Peraturan Daerah;

**SEDANGKAN** Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (In Cassu) Nomor : 27/PMK.06/2016, tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-undangan, Apalagi Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 Tahun 1996 tidak ada menyebutkan atau memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan.

- Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat I yang telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, **Sehingga** selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tersebut, maka Eksekusi Hyphoteeklah yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tidak dapat berdiri sendiri karena **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** sebagai Pasal Pelaksananya dan oleh karena Pelaksanaan atau hukum acaranya dari **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** adalah merujuk pada **Pasal 258 Rbg**, maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Tebing Tinggi **BUKAN** melalui Perantara Tergugat II (KPKNL Pematang Siantar).
- Bertentangan dengan **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/ PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986**, yang menyatakan bahwa:

*"Pelaksanaan Pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG"*

MAKA pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/ 1984 tanggal 30 Januari 1986 juga didukung oleh buku II

Halaman 30 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :  
KMA/002/SK/II/1994 tertanggal 29 April 1994, yang menyatakan:

*"Untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, Maka sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya".*

Maksudnya adalah Penggugat diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang diagunkan/jaminkan kepada Tergugat I tersebut, Apabila hal itu terjadi, maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri.

3. Bahwa, Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada halaman 34 sampai 35 yang menyatakan:

- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Pasal 215 ayat (1) Rbg (Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura), yang telah dinazegelen dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda **Bukti P-1**;
2. Fotokopi Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan Tanah, angka 9, yang telah dinazegelen dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda **Bukti P-2**;
3. Fotokopi Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 26, yang telah dinazegelen dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda **Bukti P-3**;
4. Fotokopi Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang –undangan pasal 7 dan pasal 8, yang telah dinazegelen dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda **Bukti P-4**;
5. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Nomor 070/AO/TBT/2018, yang telah dinazegelen dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda **Bukti P-5**;
6. Fotokopi Surat Laporan Realisasi Pelaksanaan Lelang tertanggal 30 November 2018, yang telah dinazegelen dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda **Bukti P-6**;
7. Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang

Halaman 31 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berlaku pada Kementerian Keuangan, yang telah dinazegelen dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda **Bukti P-7**;

8. Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan, yang telah dinazegelen dan diberi meterai secukupnya dan diberi tanda **Bukti P-8**;

- Bahwa, berdasarkan alat bukti yang Pembanding (Dahulu Penggugat) ajukan pada P-7 dan P-8 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan yang digunakan Terbanding II (dahulu Tergugat II) adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2013 bukan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan, sedangkan lelang yang dilakukan di tahun 2018, seharusnya Terbanding II (dahulu Tergugat II) menggunakan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas mohon agar hakim Pengadilan Tinggi Medan memutus perkara ini dengan amarnya adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding
2. Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 1/Pdt.G/2019/ PN.Tbt.`
3. a) Menyatakan bahwa **LELANG** yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas Permintaan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum (*On Rechtmatigedaad*).
- b) Menyatakan bahwa **LELANG** dengan Risalah Lelang Nomor: 299/05/2018 tanggal 29 November 2018 yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dengan pembeli lelang Turut Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 99, seluas 1.616 m<sup>2</sup>, atas nama Sumi/Penggugat (sekarang atas nama Turut Tergugat), setempat dikenal dengan Jalan Deblot Sundoro No. 19-A, Kelurahan Rambung, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Sumatera Utara adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- c) Menghukum Turut Tergugat (THEN LI LIAN) untuk mengembalikan tanah / bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 99 seluas 1.616 m<sup>2</sup> atas nama SUMI (Sekarang nama Turut Tergugat) kepada Penggugat.

Halaman 32 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Menghukum Turut Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah/bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 99 seluas 1.616 m<sup>2</sup> atas nama SUMI (sekarang atas nama Turut Tergugat) dan menyerahkannya kepada Penggugat dengan tidak di bebani apapun.
4. Menghukum Para Terbanding untuk Membayar ongkos Perkara ini.
5. Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat seluruhnya.

## **ATAU**

- Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### **I. Tentang Pertimbangan Hukum Majelis Hakim “Tuntutan Provisi”**

1. Bahwa Judex factie telah mempertimbangkan Tuntutan Provisi Pembanding pada Putusan halaman 30 sebagaimana dalil Keberatan Pembanding dengan dasar pertimbangan” Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1070/K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Sip/1976 Tanggal 5 Juli 1977, atas dasar pertimbangan tersebut Tuntutan Provisi Pembanding tidak memenuhi syarat sebagaimana Yurisprudensi diatas, sehingga Tuntutan Provisi Pembanding haruslah ditolak;
2. Bahwa tuntutan Pembanding mengenai **“Putusan Sela/Provisionil”** agar memerintahkan kepada Turut Tergugat (Tururt Terbanding) untuk tidak memindah tangankan seperti menjual, menyewakan, (2) menjadikan jaminan kepada orang lain, (3) menjadikan jaminan sebagai hak tanggungan kepada perbankan telah bertentangan dengan Yurisprudensi MARI tanggal 7 Mei 1973 No.1070 K/Sip/1972 “Tuntutan Provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan tindakan sementara selama proses berjalan. Tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (Bodem geschil) tidak dapat diterima’, karena bertentangan dengan ketentuan hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sehingga tuntutan Provisional demikian harus ditolak;
3. Bahwa dalil keberatan Pembanding tersebut telah di pertimbangkan Judex factie dan telah sesuai dengan bukti dan fakta fakta persidangan dan peraturan perundang undangan yang bersangkutan atau sumber hukum

Halaman 33 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



tertentu tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili' sebagaimana maksud dan ketentuan dari **Pasal 50 ayat (1) UU NO. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman** maupun Pasal 190 ayat (1) R.Bg/Pasal 178 ayat (1) HIR, sehingga keberatan Pembanding didalam Memori Banding Pembanding harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

**II. Tentang Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pelaksanaan Lelang**

1. Bahwa alasan dan keberatan dalam Memori Banding Pembanding **adalah sama dengan alasan dan Gugatan Pembanding Sebelumnya**, dan alasan didalam Memori Banding Pembanding tidak ada alasan yang baru melainkan hanya bersifat pengulangan dari apa yang telah dikemukakan sebelumnya dan alasan tersebut sudah dipertimbangkan oleh *Judex Factie* hal ini dapat dilihat dari keberatan **Pembanding** di dalam memori bandingnya;
2. Bahwa Gugatan Pembanding pada halaman 2, 3 dan 4 **adalah sama** dengan alasan dan keberatan Pembanding didalam memori bandingnya pada halaman 3 dan 4;
3. Bahwa karena alasan Memori Banding Pembanding merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan Pembanding pada jawaban dan Dupliknya diatas, dimana alasan dan keberatan seluruhnya **sudah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Medan yakni pada halaman 30**, oleh karena itu maka alasan alasan memori Banding Pembanding beralasan hukum untuk ditolak;
4. Bahwa *Judex Factie* Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam Putusannya Perkara No.: 1/Pdt.G/2019PN.Mdn tanggal 2 Juli 2019 telah memeriksa dan mengadili perkara ini secara arif dan bijaksana melalui **bukti surat**, dan **fakta yang ditemukan dipersidangan** yang kemudian sampai pada pengambilan Putusan, sehingga *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah memenuhi perintah dan ketentuan Pasal 50 ayat (1) UU NO. 48 Tahun 2009 **Tentang Kekuasaan Kehakiman** yang menyatakan "Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dan peraturan perundang undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tertentu tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili"; Jo Pasal 190 ayat (1) R.Bg yang menyebutkan Bahwa **"Karena jabatannya Hakim wajib waktu bermusyawarah mencukupkan semua alasan hukum yang tidak oleh kedua belah pihak dikemukakan"**;

Halaman 34 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



5. Bahwa untuk lebih jelasnya perlu kembali kami sampaikan bahwa antara Terbanding I dengan Pembanding ada membuat **Perjanjian Kredit No. 0027/PK/TBT/2014 dengan Nomor Rekening: 0420443358 tanggal 03 Juni 2014**, dan telah dilakukan beberapakali perubahan (addendum) dan perubahan terakhir **Perjanjian Kredit Nomor; 0076/PK/ADD/TBT/2015 tanggal 18 Juni 2015 dengan out standing terakhir Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);**
6. Bahwa adapun **Agunan/Jaminan** yang diberikan oleh Pembanding kepada Terbanding I untuk menjamin pelunasan kembali Hutang adalah;
- a) Sebidang tanah seluas 1.616 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang terdapat diatasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Kelurahan Rambung, terletak di Propinsi Sumatera Utara Kota Tebing Tinggi, Kecamatan Padang Hilir, Kelurahan Rambung terdaftar atas nama SUMI (Penggugat) dan TELAH DIBEBANI Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor; 38/2015 Tanggal 22 Januari 2015 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor; 09/2015 Tertanggal 08 Januari 2015 yang diperbuat di Hadapan Khirun Nisya Sarjana Hukum, PPAT di Kota Tebing Tinggi;
- b) Semua stok barang berupa material bahan bangunan yang dimiliki oleh pemberi agunan baik sekarang maupun dikemudian hari yang terletak dimanapun juga, termasuk tetapi tidak terbatas yang disimpan di Gudang Saudara Jaya Jl. Deblot Sundoro No.9, Kelurahan Rambung, Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi sebagaimana tertera dalam Daftar Persediaan Barang tanggal 28 Mei 2014 Nomor 01 berikut segenap perubahan dan atau pembaharuannya sebagaimana Akta Jaminan Fidusia Nomor 02 Tanggal 03 Juni 2014 yang diperbuat di hadapan Khairun Nisya, SH Notaris dan PPAT di Tebing Tinggi ;
7. Bahwa **Akan tetapi keuangan Pembanding sangat sulit, maka Pembanding belum sanggup membayar hutangnya, sehingga Pembanding telah Wanprestasi/ ingkar janji** terhadap isi dan kesepakatan Perjanjian Kredit yang ditandatangani Pembanding dengan Terbanding I, namun Terbanding I tetap berupaya dengan etikat baik dalam menyelesaikan permasalahan aquo, dan berupaya agar dapat diselesaikan secara kekeluargaan sehingga Tergugat I secara lisan maupun secara Tertulis memperingatkan Penggugat untuk membayar seluruh kewajibannya/hutang-hutangnya berikut bunga dan dendanya, melalui Surat Peringatan dari Terbanding I maupun surat Kuasa Hukum Terbanding I,

Halaman 35 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



namun segala upaya tidak berhasil, dan untuk menghindari kerugian semakin besar di pihak Pemandang maupun Terbanding I, maka Terbanding I melalui Terbanding II melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

8. Bahwa kemudian Terbanding II/Tergugat II melakukan penetapan Jadwal Lelang untuk dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yakni Jadwal lelang Pertama pada hari **Selasa Tanggal 05 Desember 2017**, Penetapan Jadwal Lelang berikutnya pada hari **Rabu Tanggal 23 Mei 2018**, kemudian **Jadwal lelang kemudian** pada hari **Kamis Tanggal 4 Oktober 2018**. namun Lelang belum terlaksana karena Tidak Ada Peminat (TAP), sehingga dijadwalkan kembali pada hari **Kamis Tanggal 29 November 2018** dan **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berhasil dilaksanakan dengan harga Lelang Rp.1.751.000.000,-** (satu miliar tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan Pembeli Lelang **Then Li Lian** (Turut Terbanding) sebagaimana Risalah Lelang Nomor RL-299/05/2018 tertanggal 28 November 2018;

9. Bahwa disamping itu Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan Terbanding I kepada Terbanding II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan alasan sebagai berikut;

**1. Pasal 6 Undang Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan** yang menyebutkan

a. "Apabila debitor cedera 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;

**2. Pasal 14 ayat (2) Undang Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan** yang menyebutkan :

- Ayat (2) " Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah irah dengan kata kata "DEMI Keadilan BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";
- Ayat (3) "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak diatas";



3. **Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan** menyerbutkan ayat (1) **"Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan;**
- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
  - b. **titel eksekutorial** yang terdapat didalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), **obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan** dengan hak mendahulu dari para kreditor keriditor;
4. Bahwa sesuai dengan **Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 09/2015 tertanggal 08 Januari 2015** yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Khairun Nisya, S.H dimana pada Pasal 2 butir ke empat (4) akta tersebut memuat ketentuan sebagai berikut **"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :**
- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan meyerahkan kwitansi;
  - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan
  - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
5. Bahwa sesuai Pasal 14 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,



Ayat (1) dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap obyek hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/Tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;

Ayat (2) terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak tanggungan yang memerlukan Fiat Eksekus;

6. Bahwa karena didalam perkara aquo, **tidak ada pihak lain (pihak ketiga) termasuk Debitor/Tereksekusi/ (Penggugat/Pembanding) mengajukan gugatan sebelum pelaksanaan Lelang melainkan Gugatan Debitor/Tereksekusi/ diajukan setelah selesai pelaksanaan Lelang Hak Tanggunan**, sehingga dengan demikian pelaksanaan lelang tidak membutuhkan Fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri, melainkan pelaksanaan lelang cukup berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan pelaksanaan lelang yang demikian tetap **sah secara hukum ;**

10. Bahwa berdasarkan alasan diatas, maka dalil keberatan Pembanding di dalam Memori Banding **Pembanding harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Terbanding I dengan segala kerendahan hati memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan c/q Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili memutus perkara ini kiranya berkenan untuk memeriksa perkara ini dengan mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding I untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi No.01/Pdt.G/2019/PN.Tbt tanggal 2 Juli 2019 yang diajukan banding oleh Pembanding tersebut;
3. Menolak Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya ;
4. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa terbanding II semula Tergugat II menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil Pembanding dalam memori bandingnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding II/Tergugat II;
2. Bahwa Terbanding II/Tergugat II sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 2 Juli 2019
3. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya halaman 2 angka 1 yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa didalam persidangan Majelis Hakim tidak ada memutus permohonan putusan provisional/putusan sela yang diajukan Pembanding (dahulu Penggugat) dan akan tetapi Majelis Hakim mengabaikan putusan sela tersebut, sehingga Hakim salah menerapkan hukum”
4. Bahwa dalil Pembanding/Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum, mengada-ngada dan merupakan asumsi-asumsi sepihak dari Penggugat, karena sangat nyata dan jelas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam putusannya Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 2 Juli 2019 telah benar menerapkan hukum dengan pertimbangan hukum yang benar.
5. Bahwa dapat dipahami putusan provisionil merupakan putusan yang menjawab tuntutan provisionil yaitu menetapkan suatu tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan.
6. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi Penggugat tidak termasuk dalam syarat-syarat yang bisa dikabulkan, serta Majelis Hakim melihat tidak adanya keadaan yang mendesak untuk menjatuhkan putusan provisional terhadap permohonan Penggugat didalan gugatan Penggugat.
7. Bahwa seharusnya Pembanding/Penggugat memahami ketentuan apabila tuntutan provisi dikabulkan maka pada saat itulah dituangkan dalam putusan sela yang memiliki keistimewaan karena bersifat serta-merta, namun apabila ditolak tuntutan provisinya, maka ia akan disatukan dengan putusan akhir dalam pokok perkara.
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka tidak ada keharusan Majelis Hakim untuk memutus tuntutan provisi yang ditolak dalam putusan sela, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam putusannya Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 2 Juli 2019 telah menerapkan pertimbangan hukum yang benar.

Halaman 39 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Memori Bandingnya halaman 2 angka 2 yang pada pokoknya keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan terkait pelaksanaan lelang memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri.
10. Bahwa setelah Terbanding II/Tergugat II cermati dalil Pembanding/Penggugat dimasud, bukan merupakan keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam putusan perkara Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 2 Juli 2019, tapi lebih kepada pengulangan dalil-dalil Pembanding/Penggugat dalam gugatan, Replik terdahulu, yang telah Terbanding II/Tergugat II bantah dalam jawaban, Duplik terdahulu serta didukung dengan bukti-bukti yang dapat mematahkan dalil-dalil Penggugat tersebut dan telah diberikan pertimbangan hukum yang benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam putusannya.
11. Bahwa kembali Terbanding II/Tergugat II sampaikan terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan pelelangan memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, bahwa sesuai dengan Pasal 14 ayat (1) PMK No. 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa : “dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan Lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
12. Bahwa disebabkan tidak terdapatnya gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/Suami istri debitor/tereksekusi, Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memerlukan fiat eksekusi.
13. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) disebutkan bahwa: “apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
14. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Memori Bandingnya halaman 3 dan 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sebelum ada peraturan yang mengatur tentang pelaksanaan [asal 6

Halaman 40 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang hak tanggungan tersebut, maka eksekusi hyphoteeklag yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat, karena merupakan dalil yang mengada-ada, tidak berdasar hukum dan Pembanding/Penggugat salah dalam membaca peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat ini.

15. Bahwa pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan lengkapnya berbunyi “Selama belum ada peraturan prundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentian dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang aadad pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.
16. Bahwa lebih lanjut sesuai dengan pasal 258 TBG dinyatakan bahwa “Grosse akta hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris didalam wilayah Indonesia memuat kepala yang berbunyi “atas nama Raja” (Sekarang: Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa) mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan Pengadilan.
17. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, diketahui bahwa apa yang didalailkan Pembanding/Penggugat hanya asumsi-asumsi sepihak dari Pembanding/Penggugat saja, karena ketentuan yang didalilkan tersebut merupakan ketentuan pada masa peralihan (transisi) Undang-Undang HT, dan itupun hanya sebatas eksekusi Hak Tanggungan, bukan terkait pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, pada saat ini untuk eksekusi hak tanggung pelaksanaannya dijalankan sesuai dnegan pasal 6, pasal 14, dan pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggung.
18. Bahwa terkait dengan yurisprudensi yang didalilkan Pembanding dama memori bandingnya halaman 4 (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210/K/Pdt/1987 tanggal 30 Januari 19 86) sudah tidak relevan lagi digunakan setelah adanya Undang-Undang Hak Tanggungan ini.
19. Bahwa Terbanding II./Tergugat limenolak dengantegas dalil Penggugat dalam memori bandingnya halaman 5 angka 3 yang menyatakan “berdasarkan alat bukti yang Pembanding (dahulu Penggugat) ajukan pada P-7 dan P-8 tentang Jenis dan Tarif atas jenis Penerimaan Negara bukan Pajak yang berlaku pada kementerian Keuangan yang digunakan Terbanding II (Dahulu Tergugat II) adalah peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 1 tahun 2013 bukan peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan taruf atas jenis penerimaan Negara bukan pajak”. Karena merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum.

Halaman 41 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa permasalahan perkara a quo terkait pelelangan objek perkara, sehingga dalam pelelangan objek perkara Terbanding II/Tergugat II mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Vendu Reglement Staatsblad 1908 No. 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 No. 3 sehingga apa didalilkan Pembanding/Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum.
21. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dalil-dalil Pembanding/Penggugat untuk selain dan selebihnya, dan tidak perlu Terbanding II/Tergugat IIanggapi kembali, karena merupakan pengulangan dalil-dalil sebelumnya dalam jawaban maupun replik Pembanding/Penggugat, yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi.
22. Bahwa berdasarkan fakta yang ada semua alasan-alasan keberatan Pembanding atas putusan Negeri Tebing Tinggi Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 2 Juli 2019, adalah alasan-alasan/keberatan-keberatan yang mengada-ngada dan hanya pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, yang kesemuanya telah dipertimbangkan secara benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan menolak alasan/keberatan Pembanding/Penggugat a quo.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Terbanding II semula Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara a quo, kuranya dapat memberikan putusan yang menyatakan "Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 2 Juli 2019.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terkait dengan keberatan-keberatan yang disampaikan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, tanggal 2 Juli 2019, Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt,; serta memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I, II semula Tergugat I, II, tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan keberatan-keberatan yang disampaikan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya dan dapat menyetujui pendapat dan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah dengan

Halaman 42 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar dan tepat mempertimbangkan hal-hal yang disengketakan kedua belah pihak baik dalam **tuntutan Provisi; Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara** dengan telah meletakkan dasar hukum yang jelas dan lagi pula ternyata alasan-alasan dan keberatan yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sama dengan alasan dalam gugatan Pembanding semula Penggugat sebelumnya dan tidak ada alasan yang baru melainkan hanya bersifat pengulangan dari apa yang telah dikemukakan sebelumnya dan alasan tersebut sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dengan demikian tidak ada fakta-fakta baru yang dapat mengubah dan membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama oleh karena itu keberatan Pembanding semula Penggugat haruslah dinyatakan tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar sehingga pertimbangan dan pendapat tersebut diambil alih dan dijadikan alasan hukum didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi dalam mengadili perkara ini di Tingkat Banding, dengan demikian beralasan hukum putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, tanggal 2 Juli 2019 Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt., dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka berdasarkan pasal 194 Rbg, Pembanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang pada tingkat banding disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan HIR/RBg, KUHPperdata, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan jo. Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tanggal 2 Juli 2019 Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tbt, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan ini, yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 43 dari 44 Halaman Putusan Nomor 624/Pdt/2019/PT MDN

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa, tanggal 25 Februari 2020 oleh kami Agustinus Silalahi, S.H., M.H, selaku Hakim Ketua serta Jarasmen Purba, S.H., M.H. dan Pontas Efendi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 3 Maret 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Kedua Hakim Anggota, serta dibantu Hisar Simarmata, S.H sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Para Terbanding maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Jarasmen Purba, S.H., M.H.

Agustinus Silalahi, S.H. M.H.

ttd

Pontas Efendi, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Hisar Simarmata, S.H

## Perincian Biaya:

- |    |                   |               |
|----|-------------------|---------------|
| 1. | Meterai putusan   | Rp. 6.000,-   |
| 2. | Redaksi putusan   | Rp. 10.000,-  |
| 3. | Biaya Pemberkasan | Rp. 134.000,- |

J u m l a h Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah)