



PUTUSAN

NOMOR 72/PDT/2021/PT BNA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banda Aceh, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

MUSLEM, berkedudukan di Gampong Meunasah Pantan Labu Kecamatan Jambo Ayee Kabupaten Aceh Utara, Desa Meunasah Pantan Labu, Tanah Jambo Aye, Kab. Aceh Utara, Aceh dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HERWANSYAH, S.H., dkk**, Advokat pada Kantor Hukum **HERWANSYAH & Rekan**, berkantor di Jalan DR. Muhammad Hasan No. 88, Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2020 sebagai **PEMBANDING semula PENGUGAT**;

Lawan:

- 1. P.T. Bank Negara Indonesia (persero) Kantor Cabang Banda Aceh**, berkedudukan di Jalan K.H. Ahmad Dahlan No. 111 Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, Gampong Merduati, Kuta Raja, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fitra Ahyaruddin, dkk, pegawai bank BNI beralamat di Jl. KH A. Dahlan nomor 111 Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2021 sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh**, bertempat tinggal di Jalan T. Chik Ditiro, Gampong Ateuk Pahlawan, Baiturrahman, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Indra Kesuma, dkk, pegawai KPKNL Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2021, sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



3. **Muttaqin Halim**, bertempat tinggal di Jalan Prada Utama Gampong Lamgugob Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh, sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III**;

4. **Kantor Pertanahan Kotamadya Banda Aceh**, berkedudukan di Jalan Ir. Mohammad Taher Lueng Bata Kota Banda Aceh, Gampong Lueng Bata, Lueng Bata, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yuni Efrina Chaniago SH.,dkk. beralamat di Jln. Ir. H. Mohd. Taher Desa Lueng Bata Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2021 sebagai **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 16 Juli 2021 Nomor 72/PDT/2021/PT BNA., Jo Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 7 September 2021 Nomor 72/PDT/2021/PT BNA tentang Penunjukan Majelis Hakim dan perubahannya untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 16 Juli 2021 Nomor 72/PDT/2021/PT BNA;
3. Surat Penetapan Majelis Hakim tanggal 16 Juli 2021 Nomor 72/PDT/2021/PT BNA, tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 3 Juni 2021 Nomor 64 /Pdt.G/2020/ PN Bna dan semua surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 Desember 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh dibawah register Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 28 Desember 2020, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa disekitar tahun 2014, sebagai pengusaha yang bergerak di bidang perkebunan, Penggugat ingin dan membutuhkan dana untuk pengembangan pembiayaan bibit kelapa sawit milik Penggugat yang terletak di di Kabupaten Nagan Raya dan Calang Kabupaten Aceh Jaya.
2. Bahwa dengan maksud tersebut Penggugat pada tahun 2015 mengajukan permohonan pembiayaan pada Tergugat I.
3. Bahwa setelah Tergugat I melalui timnya melakukan suvey dan kunjungan ke lokasi tempat pembibitan kelapa sawit di Kabupaten Nagan Raya dan Calang Kabupaten Aceh Jaya, Tergugat I setuju dan menyanggupi memberikan kredit kepada Penggugat.
4. Bahwa atas persetujuan tersebut, Tergugat I menyanggupi dan memenuhi pengajuan permohonan yang diajukan Penggugat sebesar Rp.500.000.000.00,- (lima ratus juta rupiah) dengan jenis pembiayaan berupa Kredit Usaha Rakyat (KUR).
5. Bahwa adapun sebagai kredit, Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.2038 seluas 467M2 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh tanggal 19 – 07 – 2006 milik Penggugat yang terletak di jalan Tgk Adee Utama, Desa le Masen Kayee Adang Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan tanah Lorong;
 - Selatan berbatas dengan tanah Nuraini;
 - Timur berbatas dengan tanah Jalan;
 - Barat berbatas dengan tanah Ibrahim Sulaiman.
6. Bahwa cara pembayaran Kredit KUR yang Penggugat terima, adalah dengan bunga Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahunnya, dan dalam jangka waktu pelunasan adalah 3 tahun.
7. Bahwa dalam proses usaha, dalam menunaikan kewajiban pinjaman kredit, pada sekitar tahun 2016 dan tahun 2017 Penggugat telah melakukan pembayaran atau cicilan pembiayaannya sebesar Rp.250.000.000.00,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga pinjaman sebesar Rp. 50.000.000.00,- (lima puluh juta rupiah), sehingga dengan demikian Penggugat melakukan total pembayaran sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
8. Bahwa “*mujur tak dapat diraih, malang tak dapat ditolak*” usaha Pembibitan Kelapa Sawit yang Penggugat usahakan mengalami kegagalan, hal tersebut terjadi karena kontrak dengan pembeli dibatalkan secara sepihak, sehingga bibit kelapa sawit yang Penggugat usahakan yang telah

Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



mengeluarkan biaya yang besar, dari mulai biaya pembelian kecambah, penanaman di polybag, perawatan akhirnya menjadi sia-sia dan tumbuh besar tanpa ada pembeli.

9. Bahwa Penggugat sadar betul masih ada kewajiban Penggugat pada Tergugat I, dan Penggugat berupaya mencari sumber lain untuk melunasi kewajiban tersebut.
10. Bahwa ketika Penggugat sedang berusaha mencari kekurangan untuk menutupi atau melunasi kredit pada Tergugat I, Penggugat mendengar khabar bahwa Tergugat I bersama Tergugat II telah melakukan pelelangan atas objek jaminan milik Penggugat berupa Sebidang Tanah seluas 467 M2 yang terletak di jalan Tgk Adee Utama, Desa Ie Masen Kayee Adang Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh sebagaimana dimkasud dalam Sertifikat Hak Milik No.2038 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh tanggal; 19 – 07 – 2006, milik Penggugat.
11. Bahwa serta merta Penggugat mendatangi Tergugat I dan ingin memastikan mengenai berita pelelangan tersebut, karena Penggugat sama sekali tidak pernah tahu dan diberitahu oleh Tergugat mengenai dilelangnya jaminan milik Penggugat.
12. Bahwa setelah bertemu dengan Tergugat I, ternyata informasi tersebut adalah benar, bahwa Tergugat I bersama Tergugat II telah melakukan pelelangan atas objek jaminan milik Penggugat dan saat itu juga Penggugat mengetahui dari Tergugat I, bahwa pemenang lelang adalah Tergugat III.
13. Bahwa Penggugat berusaha melakukan negosiasi dengan Tergugat I untuk dapat membatalkan pemenang lelang, karena Penggugat telah siap untuk melakukan pelunasan atas sisa kredit Penggugat, tetapi justru Tergugat I berkeras pemenang lelang tidak bisa dibatalkan dan bahkan Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk membuka rekening di Bank BNI sebagai tempat untuk menerima hasil lebih dari lelang jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan Tergugat I memberikan juga memberikan blanko atau draf isian dengan hal: Permohonan Pengembalian Hasil Lebih dari lelang Jaminan an Muslem, SE.
14. Bahwa Penggugat merasa sangat dikecewakan oleh Tergugat I, karena bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II dapat melakukan pelelangan atas SHM milik Penggugat tanpa diberitahukan kepada Penggugat, sedangkan Penggugat telah mempersiapkan uang pelunasan sisa kredit Penggugat pada Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa ketika Penggugat menolak untuk menerima sisa lebih uang lelang, Tergugat I menyatakan apabila dalam jangka waktu tertentu Penggugat tidak mengambil uang tersebut, maka uang tersebut bisa menjadi milik Negara.
16. Bahwa atas kekhawatiran tersebut, dengan terpaksa Penggugat membuka rekening baru di Bank BNI Cabang Banda Aceh dengan Nomor Rekening: 1121513768 an Muslem, SE, sehingga Tergugat I mentransferkan uang sejumlah Rp.190.916.351,- (seratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam belas ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah), dan sampai saat gugatan ini diajukan, Penggugat sama sekali belum menyentuh atau memanfaatkan uang tersebut.
17. Bahwa setelah Penggugat menerima transfer ke rekening atas sisa lebih uanga lelang, Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa ternyata sisa Hutang Pokok Penggugat adalah Rp.250.000.000,- dan Bunga Rp.29.490.626,- ditambah biaya Rp.4.545.000,- sehingga total kewajiban Penggugat adalah Rp.284.035.626,- (dua ratus delapan puluh empat juta tiga puluh lima ribu enam ratus dua puluh enam rupiah), dan saat itu Penggugat memiliki uang kontan senilai 200 juta lebih yang niatnya juga untuk pelunasan kewajiban pada Tergugat I, dan apabila Tergugat I memberi kesempatan kepada Penggugat, tentunya Penggugat mampu untuk melunasi kewajiban tersebut, tetapi ketika Penggugat sampaikan, Tergugat I menolak dan menyatakan lelang sudah dilaksanakan dan sudah selesai serta telah ditetapkan pemenangnya.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum ;

1. Bahwa Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan:

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

Bahwa dengan demikian, untuk memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan mengacu pada unsur:

- Harus ada Perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



- Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

a. Harus Ada Perbuatan.

Bahwa dalam konteks ini, perbuatan yang dimaksud adalah pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III, dimana tindak lanjut daripada pelelangan dan pemenang lelang. Tergugat IV membaliknamakan Sertipikat yang semula atas nama MUSLEM, SE keatas nama MUSTTAQIN HALIM, dimana seharusnya sesuai SOP Pelelangan, sebelum dilakukan pelelangan Kreditur dalam hal ini Tergugat I harus memberitahukan Debitur (Penggugat) untuk melakukan penebusan/pembayaran.pelunasan dan diberikan waktu yang cukup dan hal pemberitahuan tersebut harus dilakukan secara tertulis dan nyatanya Tergugat I tidak melakukan hal tersebut.

b. Perbuatan Tersebut Bersifat Melawan Hukum

Bahwa merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Belanda dalam Perkara Arrest Cohen – Lindenbaum (H.R 31 Januari 1919), pemahaman melawan hukum tidak saja semata-mata perbuatan tersebut nyata-nyata melanggar Undang-Undang, tetapi masuk juga dalam perbuatan melawan hukum adalah:

- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat (memperhatikan atau mempertimbangan kepentingan masyarakat yang lebih besar).

Dan karena syarat tersebut adalah bersifat alternative, maka salah satu terbukti sudah cukup menjadi dasar adanya perbuatan melawan hukum, maka Penggugat hanya mengambil satu pilihan yaitu *"bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku"*.

Bahwa pada faktanya jelas dan terang, atas kredit KUR yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat melakukan pembayaran sebanyak Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan bunga Rp.50.000.000, (lima puluh juta rupiah) artinya Penggugat telah menunjukkan iktikad baik untuk melakukan kewajiban kepada Tergugat I dan jumlah tersebut lebih setengah dari

Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit yang Penggugat pinjam sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Bahwa nyatanya juga adalah, Tergugat I selaku kreditur sama sekali tidak pernah menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Penggugat selaku Debitur dan adalah kewajiban hukum Tergugat I untuk memberitahukan rencana pelelangan kepada Penggugat, agar Penggugat diberi kesempatan untuk segera menyelesaikan atau melunaskan kredit KUR pada Tergugat I.

Dan Penggugat menilai, Tergugat I dan Tergugat II terbukti tidak melaksanakan kewajiban hukumnya, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

c. Harus ada unsur kesalahan

Bahwa dari apa yang telah Penggugat uraikan pada adanya perbuatan melawan hukum, jelas dan terang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan melawan hukum dilakukan dengan sengaja dan bukan karena kelalaian, dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja tersebut adalah suatu kesalahan, karena kesalahan dilakukan dengan sengaja atau karena kelalaian.

d. Harus ada kerugian yang diderita

Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan pelelangan tersebut dimenangkan oleh Tergugat III serta Tergugat IV melakukan proses balik nama dari nama Penggugat kepada nama Tergugat III, jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Dan dengan pelelangan tersebut, maka nyata Penggugat telah kehilangan Sebidang Tanah seluas 467 M2 yang terletak di Jalan Tgk Adee Utama, Desa Ie Masen Kayee Adang Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh sebagaimana dimkasud dalam Sertifikat Hak Milik No.2038 milik Penggugat.

e. Harus ada hubungan causal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan.

Bahwa jelas hubungan causalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pelelangan dan dimenangkan oleh Tergugat III dan oleh Tergugat IV dibaliknamakan dari an Penggugat kepada an Tergugat III, dan antara perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah

Halaman 7 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA

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

menunjukkan kausalitas dengan ruginya Penggugat atas perbuatan tersebut.

2. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran Penggugat objek akan dikuasai oleh Tergugat III, dan adalah beralasan hukum Penggugat mohon diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek gugatan.
3. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik, dan kebenaran yang tidak terbantahkan lagi, adalah pantas dan beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membuat putusan serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij vooraad).
4. Bahwa guna menghindari kerugian yang lebih besar dan didasarkan pada asas "Terlambat Memberi Keadilan, adalah Ketidakadilan Juga", untuk itu wajar dan beralasan hukum Penggugat untuk menghukum Para Penggugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat dalam melaksanakan putusan ini.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah seluas 457 milik Penggugat yang terletak di jalan Tgk Adee Utama, Desa Ie Masen Kayee Adang Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan tanah Lorong;
 - Selatan berbatas dengan tanah Nuraini;
 - Timur berbatas dengan tanah Jalan;
 - Barat berbatas dengan tanah Ibrahim Sulaiman.

Sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.2038 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh tanggal; 19 – 07 – 2006.

4. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Tergugat III sebagai pemenang lelang atas bidang tanah milik Penggugat yang terletak

Halaman 8 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA

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)



dijalan Tgk Adee Utama, Desa le Masen Kayee Adang Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah Lorong;
- Selatan berbatas dengan tanah Nuraini;
- Timur berbatas dengan tanah Jalan;
- Barat berbatas dengan tanah Ibrahim Sulaiman.

Sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.2038 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh tanggal; 19 – 07 – 2006.

5. Mewajibkan Penggugat untuk membayar sisa kredit KUR kepada Tergugat I sejumlah Rp. Rp.284.035.626,- (dua ratus delapan puluh empat juta tiga puluh lima ribu enam ratus dua puluh enam rupiah).
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.2038 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh tanggal; 19 – 07 – 2006 kepada Penggugat.
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat IV membalik namakan dari a.n Tergugat III kepada a.n Penggugat.
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Vooraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I memberikan jawabannya tertanggal 11 Februari 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada petitum Nomor 3 dan 4 halaman 7 yang menyatakan Lelang tanggal 01 Oktober 2020 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 533/01/2020 tanggal 05 Oktober 2020 adalah tidak

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



memiliki kekuatan hukum dan perolehan Sertifikat Hak Milik Nomor 2038 tanggal 19 Juli 2006 adalah cacat hukum merupakan Objek Perkara yang seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang mana kedua hal tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak memiliki kompetensi absolut dalam memeriksa gugatan yang diajukan Penggugat;

2. *Exceptio Obscur Libel* (Eksepsi Gugatan Kabur)

- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah didasari oleh Perjanjian Kredit yang dibuat secara sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sun servanda*);
- Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya didasarkan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang mana seharusnya apabila terdapat sengketa dalam hubungan hukum yang didasari oleh Perjanjian atas suatu hubungan hukum yang didasari oleh Perjanjian, maka dasar gugatan Penggugat adalah wanprestasi;
- Bahwa gugatan Penggugat yang dasarnya Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) harus dapat dibuktikan dengan ditunjukkannya ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat dan adanya kerugian materil yang nyata diderita Penggugat, namun fakta hukumnya Penggugat sama sekali tidak mengalami kerugian yang nyata sebagaimana dalam dalil gugatannya dan diperkuat oleh petitum yang tidak menunjukkan dasar penggantian kerugian;
- Penggugat dalam mengajukan gugatannya menggunakan dalil perbuatan melawan hukum, yang mana dalam mengajukan gugatannya tidak mencantumkan dasar hukum yang jelas (*rechtsgrond*) serta mencampuradukkan dalil wanprestasi dan *onrechtmatigedaad* (perbuatan melawan hukum), sehingga hal ini mengaburkan gugatan Penggugat sehingga hubungan hukum yang ada antara Penggugat dengan Para Tergugat menjadi kontradiktif dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa dalil tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah gagal dalam mendudukkan terkait dasar hukum gugatannya sehingga tidak jelas terkait kepentingan hukum Penggugat dan Penggugat telah gagal



dalam mendudukkan atas hubungan atas perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan kerugian yang dialami oleh Penggugat;

- Bahwa oleh karena hal-hal tersebut di atas maka beralasan bahwa Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara menyatakan bahwa gugatan ini adalah gugatan yang kabur dan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Sebelumnya Tergugat I menerangkan fakta peristiwa sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah ada perikatan hukum dengan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor BEC/SKC/138/2015 tanggal 17 November 2015 dengan maksimum kredit sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
2. Bahwa perjanjian kredit *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian ini mengikat para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut (*Asas Pacta Sun Servanda*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata;
3. Bahwa untuk menjamin pembayaran hutang (kredit) berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit *a quo*, Debitur / Penggugat telah menyerahkan sebagai agunan (jaminan) beberapa bidang tanah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, yaitu Sebidang tanah seluas 467 m²berikut bangunan yang terletak di Jl. Tgk Adee Utama, Desa le Masen Kayee Adang, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 326.900.000,- (tiga ratus dua puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah);
4. Bahwa oleh karena Debitur / Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya yakni membayar hutang-hutangnya berdasarkan perjanjian kredit sebagaimana tersebut pada point 1 diatas, maka Tergugat I melakukan teguran-teguran tertulis kepada Debitur / Penggugat, yaitu sebagai berikut:
 - a. Surat BNI Nomor RMV2/1/3.4/168/R tanggal 01 Februari 2019 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - b. Surat BNI Nomor RMV2/1/3.2/290/R tanggal 01 April 2019 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
 - c. Surat BNI Nomor RMV1/1/3.4/456/R tanggal 03 Juni 2019 perihal Surat Peringatan III (Ketiga);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena Debitur / Penggugat telah dinyatakan wanprestasi dan tidak melunasi seluruh hutang-hutangnya, maka Tergugat I selaku Kreditur berhak mengambil pelunasan hutang dari agunan kredit yang telah diserahkan dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
6. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan :
"Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
7. Bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan yang memiliki Hak Eksekutorial melaksanakan langkah pelunasan berupa lelang terhadap kewajiban Penggugat selaku Debitur, dengan sebelumnya memberikan surat No. BDA/18/2175/R tanggal 02 September 2020 Perihal Pemberitahuan Pengumuman I Lelang Hak Tanggungan;
8. Bahwa pelaksanaan pelelangan pun juga dilakukan oleh Badan / Instansi yang berwenang dan melalui tata cara yang telah diatur dan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, agar terpenuhi asas publisitas dan transparansi.

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam gugatannya karena sama sekali tidak berdasar dan tidak dapat diterima berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam dalil positanya poin 1 sampai dengan 7 halaman 2 sampai dengan 3 gugatannya telah mengakui bahwa yang bersangkutan memiliki fasilitas kredit dan telah menyerahkan agunan pada Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat dalam dalil positanya poin 8 sampai dengan 9 halaman 3 gugatannya telah mengakui bahwa Penggugat tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang disepakati dalam perjanjian kredit dan telah mengakui bahwa Penggugat telah wanprestasi atas perjanjian kredit dan menunjukkan bahwa Penggugat adalah Debitur yang beritikad tidak baik;
3. Bahwa dalil Penggugat dalam posita poin 10 sampai dengan 14 halaman 3 sampai dengan 4 gugatannya adalah dalil yang tidak berdasar, karena fakta hukumnya Tergugat I telah memberitahukan terkait pelaksanaan lelang

Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada Penggugat berdasarkan surat nomor BDA/18/2175/R tanggal 02 September 2020 Perihal Pemberitahuan Pengumuman I Lelang Hak Tanggungan yang mana surat tersebut telah diterima oleh Penggugat sendiri;

Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatannya poin 15 sampai dengan 16 halaman 4 gugatannya membuktikan bahwa Penggugat telah menerima haknya atas kelebihan penjualan agunan lelang dan Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan kelebihan hasil lelang setelah dikurangi dengan biaya-biaya lainnya;

4. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatannya poin 17 halaman 4 gugatannya adalah dalil yang sumir, menduga-duga dan tidak berdasarkan dengan fakta hukum, karena fakta hukumnya Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya pada tenggat waktu yang ditentukan yaitu pada tanggal 30 Juni 2019 berdasarkan Surat Nomor RMV1/1/3.4/456/R tanggal 03 Juni 2019 dan sebelum 01 Oktober 2020 sebagaimana tercantum pada Surat Tergugat I Nomor BDA/18/2175/R tanggal 02 September 2020 sehingga telah melahirkan hak Tergugat I untuk memperoleh penyelesaian kredit dari eksekusi jaminan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
5. Bahwa untuk membantah dalil-dalil posita gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum pada halaman 4 sampai dengan 6 gugatannya, dapat kami sampaikan sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan

- Bahwa perbuatan hukum lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III adalah semata-mata untuk menjalankan hak yang diberikan oleh undang-undang nomor 4 Tahun 1996 untuk memperoleh pelunasan utang dari penjualan jaminan hak tanggungan Debitur /Penggugat yang telah diserahkan sebelumnya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 293/2015 tanggal 11 Desember 2015 dengan tanda bukti Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1423/2015 yang telah sah dan dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Bahwa Perbuatan hukum lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk

Halaman 13 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA

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

Pelaksanaan Lelang dan Tergugat I telah memberikan kesempatan yang sangat luas kepada Penggugat untuk menyelesaikan fasilitas kreditnya sebagaimana dimaksud pada poin 4 dan 7 halaman 4 dan 5 memori jawaban ini;

b. Perbuatan Tersebut Bersifat Melawan Hukum

- Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat adalah dalil yang sumir dan tidak berdasarkan dan tidak disertai dengan fakta-fakta hukum yang dapat dibuktikan secara hukum, melainkan hanya asumsi dan dugaan semata yang membuktikan bahwa Penggugat adalah Debitur yang beritikad tidak baik;

c. Harus Ada Unsur Kesalahan

- Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat adalah dalil yang tidak berdasar karena Penggugat tidak mampu untuk menjelaskan secara rinci berdasarkan fakta hukum apa yang menjadi kesalahan dari Tergugat I;

d. Harus Ada Kerugian yang Diderita

- Bahwa Penggugat tidak mampu menjelaskan secara rinci terkait kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat justru Penggugat telah memperoleh haknya berupa kelebihan atas penjualan lelang yang telah menutup sisa utang sebesar Rp 190.916.351,- (seratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam belas ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah);

e. Harus Ada Hubungan Causal Antara Perbuatan dan Kerugian yang Ditimbulkan

- Bahwa tidak ada kausal antara perbuatan dan kerugian yang dialami Penggugat, karena fakta hukumnya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah berdasar hukum dan menyelesaikan fasilitas kredit Penggugat, sehingga Penggugat sama sekali tidak mengalami kerugian, justru Penggugat telah menerima haknya sebesar Rp 190.916.351,- (seratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam belas ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah) sebagai kelebihan atas penjualan lelang agunan Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat sama sekali tidak berdasar dan berkekuatan hukum. Oleh karena itu kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh agar dapat secara hati-hati, cermat, adil dan bijaksana menyikapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat agar tidak dikeluarkan keputusan hukum yang keliru dan membawa

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

preseden buruk di kemudian hari, untuk itu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh Yang Terhormat untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;
3. Menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan yang *Obscuur Libel*(Gugatan Kabur);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat / Debitur untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat / Debitur tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat / Debitur untuk membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II memberikan jawabannya tertanggal --- Februari 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

a. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II.
3. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error In Persona*)
 - 3.1 Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat selaku pemohon lelang (penjual lelang) adalah berdasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HT) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut sebagai "PMK 27

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA

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)



Tahun 2016”),. Serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya di bidang lelang.

- 3.2 Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka Tergugat II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa *“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”*. Bahwa oleh karena itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila Tergugat I digugat dan/atau dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku.

- 3.3 Bahwa selain itu sesuai dengan pernyataan yang tercantum dalam Surat Pernyataan No. RMV/1/3.4/4047 tertanggal 17 Juli 2020 yang dibuat oleh Tergugat I, pada angka 3 dan 4 menyatakan:

“ 3. Sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan/jaminan vide butir 2 di atas, dengan ini BANK selaku Kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu BANK akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun. 4. Bahwa dengan ini BANK membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekakayaan Negara dan Lelang Banda Aceh dari segala tuntutan dan gugatan yang timbul saat sekarang maupun di kemudian hari.”

Hal tersebut merupakan amanah yang telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (2) PMK 27 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa:

“Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”.

- 3.4 Dengan demikian adalah tidak tepat dan tidak ada kapasitasnya apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat tersebut mengandung kesalahan formil yakni salah pihak (*Error In Persona*). Oleh karenanya, Tergugat II dengan hormat memohon agar gugatan Penggugat



sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*).

4. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

4.1 Kurang Pihak Karena Penggugat Tidak Menyertakan Notaris/PPAT Teuku Irwansyah, S.H.

Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat telah menyinggung terkait perjanjian kredit dengan jenis pembiayaan berupa Kredit Usaha Rakyat (KUR) dengan Tergugat I (*vide* gugatan halaman 2), yang kemudian jaminan atas pembiayaan tersebut ialah objek gugatan *a quo*. Padahal senyatanya bahwa objek gugatan *a quo* telah diikatkan Sertifikat Hak Tanggungan berikut pula dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1423/2015 tanggal 21 Desember 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 293/2015 tanggal 11 Desember 2015.

4.2 Dokumen-dokumen tersebut dibuat oleh dan di hadapan Teuku Irwansyah, S.H., bagaimana mungkin, kredit yang menyangkut perkara *a quo* sangat berkaitan dengan SHT dan APHT tersebut di atas, namun Notaris/PPAT Teuku Irwansyah, S.H. tidak dimintai keterangan dan/atau persaksiannya serta terhadap asal usul penerbitan SHT, APHT, dan terjadinya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I. Maka sudah sepatutnya Penggugat juga menyertakannya dalam gugatan *a quo*, karena Teuku Irwansyah, S.H. merupakan pelaku sejarah saat terjadinya pengikatan jaminan terhadap objek perkara *a quo*, yang bisa dimintai keterangan lebih lanjut tentang proses/latar belakang terjadinya pengikatan jaminan.

4.3 Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan:

"bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat."

Oleh karenanya, gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil dan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*).

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



5. Eksepsi *Obscuul Libel*

5.1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*vide* halaman 5 gugatan Penggugat) dengan melakukan pelelangan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat serta melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik atas objek perkara *a quo* dari Penggugat menjadi atas nama Tergugat III. Padahal berdasarkan:

- a. Surat Perihal Peringatan I (Pertama) No. RMV2/1/3.4/168/R tertanggal 1 Februari 2019;
- b. Surat Perihal Peringatan II (Kedua) No. RMV2/1/3.2/290/R tertanggal 1 April 2019;
- c. Surat Perihal Peringatan III (Ketiga) No. RMV1/1/3.4/456/R tertanggal 3 Juni 2019.

Penggugat telah diberitahukan dan diberi kesempatan oleh Tergugat I untuk menunaikan prestasinya.

5.2 Bahwa dalam gugatan Penggugat juga telah mendalilkan bahwa Penggugat sebenarnya telah menyiapkan uang untuk melunaskan sisa kredit Penggugat kepada Tergugat I (*vide* halaman 4 No. 14 gugatan Penggugat). Kemudian *vide* halaman 4 nomor 16 dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat belum menyentuh atau memanfaatkan uang tersdebut. Namun Penggugat justru mendalilkan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana tindakan para tergugat ialah dalam rangka penyelamatan kredit macet. Padahal proses lelang hingga balik nama sejatinya tidak akan terjadi jika Penggugat tidak melakukan *wanprestasi* atas perjanjiannya kepada Tergugat I. Serta dalam proses mediasi, Penggugat tidak langsung menyampaikan akan melunasi sisa kreditnya, sehingga perkara *a quo* berlanjut pada persidangan. Berarti Penggugat sebenarnya ada kemampuan dan ada maksud untuk melunasi, hal itu menunjukkan bahwa Gugatan dari Penggugat telah kabur, tidak jelas. Yang justru Penggugat menempuh untuk menggugat para tergugat, yang sejatinya tindakan justru menghambat proses penyelamatan kredit dan/atau proses pelelangan, dan/atau proses balik nama sertifikat yang menjadi objek perkara *a quo*.

5.3 Namun setelah dicermati, dalam dalil gugatan pada posita ternyata tidak terdapat satupun dalil yang menyatakan dan menyebutkan

Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



perbuatan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.. Hal tersebut dipertegas oleh yurisprudensi M.A.R.I. No. 1360K/Sip/1973 yang menyebutkan pada pokoknya bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat dimintakan dalam Petitum, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi M.A.R.I. No. 1075 K/SIP/1980 tanggal 8 Desember 1982 yang memiliki kaidah hukum "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*". Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

- 5.4 Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menerima eksepsi Tergugat II, dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
6. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*.
- 6.1 Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *recht persoon* Tergugat II di dalam surat gugatannya Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Aceh, yang merupakan Instansi vertikal dari Tergugat II.
- 6.2 Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Aceh. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat digugat/dituntut dalam perkara perdata/pidana di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



6.3 Bahwa kekeliruan tersebut nampak pada halaman 2 dalam gugatan Penggugat, di mana Penggugat hanya menyebutkan *rechtspersoon* Tergugat II dalam surat gugatan Penggugat justru ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh.

6.4 Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut negara yang merupakan representasi dari Pemerintah Republik Indonesia, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan/gugatan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.

6.5 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh tanpa mengaitkan instansi vertikalnya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat digugat/dituntut, sehingga gugatan Penggugat sangat tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai gugatan, dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima. Maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya berkenan memutuskan dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

b. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban Dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (*mutatis mutandis*) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.



2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat II.
4. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada pokok perkara dalam Gugatannya tersebut, Penggugat berpendapat bahwapara tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa *quo* dan menyatakan bahwa pelelangan yang dimaksud tidak sah.
5. Bahwa tindakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 2038, seluas 467 m² atas nama Muslem tanggal 19 Juli 2006 adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat.
6. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “PMK 27 Tahun 2016”) *juncto* Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “UU HT”).
7. Bahwa Tergugat I pun telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Surat No. RMV/1/3.4/4042 Perihal Penetapan Jadwal Lelang & Penerbitan SKPT tertanggal 17 Juli 2020, yang kemudian berdasarkan Surat Pernyataan No. RMV/1/3.4/4047 tertanggal 17 Juli 2020 yang dibuat oleh Tergugat I, pada angka 3 dan 4 menyatakan:

“ 3. Sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan/jaminan vide butir 2 di atas, dengan ini BANK selaku Kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu BANK akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun. 4. Bahwa dengan ini BANK membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh dari segala tuntutan dan gugatan yang timbul saat sekarang maupun di kemudian hari.”

yang dibuat oleh Tergugat I.

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut merupakan amanah yang telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (2) PMK 27 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa:

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

8. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang kepada Tergugat melalui Surat Nomor: S-730/WKN.01/KNL.01/2020 tertanggal 31 Agustus 2020 Hal Penetapan Jadwal Lelang.
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita halaman 5 dalam gugatannya, yang mana pemberian surat peringatan tidak sesuai dengan fakta. Padahal Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat, yaitu:
 - a. Surat Perihal Peringatan I (Pertama) No. RMV2/1/3.4/168/R tertanggal 1 Februari 2019;
 - b. Surat Perihal Peringatan II (Kedua) No. RMV2/1/3.2/290/R tertanggal 1 April 2019;
 - c. Surat Perihal Peringatan III (Ketiga) No. RMV1/1/3.4/456/R tertanggal 3 Juni 2019.

Bahwa ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK 27 Tahun 2016 menyatakan bahwa *"Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual"*. Tergugat I pun telah mengumumkan kepada publik melalui Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diberitahukan juga kepada Penggugat melalui Surat No. BDA/18/2175/R hal Pemberitahuan Pengumuman I Lelang Hak Tanggungan tertanggal 02 September 2020 sebagai Pengumuman Pertamadan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 17 September 2020, yang dimuat pada Surat Kabar Harian "Serambi Indonesia" yang terbit pada hari Kamis, tanggal 17 Spetember 2020 sebagai Pengumuman Kedua.

10. Berdasarkan penjelasan tersebut, Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai asas publisitas artinya setiap pelelangan harus didahului dengan pengumuman lelang berupa selebaran dan surat kabar harian. Di samping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin, pengumuman lelang juga dimaksudkan untuk memberi kesempatan *social control* sebagai bentuk perlindungan publik. Oleh sebab itu dalil Penggugat pada posita gugatannya dalam halaman 3 dan halaman 5,

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui, merupakan dalil yang keliru karena Tergugat I selaku Penjual telah melaksanakan Pengumuman sebanyak 2 (dua) kali, baik dengan menyurati resmi kepada debitur melalui Surat Nomor No. BDA/18/2175/R hal Pemberitahuan Pengumuman I Lelang Hak Tanggungan tertanggal 02 September 2020, maupun kepada masyarakat umum sebagaimana telah dijelaskan di atas.

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang dengan tegas menyatakan bahwa *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
12. Bahwa mengingat obyek lelang telah lengkap dan telah memenuhi persyaratan dan telah diumumkan dan pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tanggal 01 Oktober 2020 dengan obyek lelang laku terjual yang dimenangkan oleh Tergugat III selaku pembeli yang beritikad baik, hasil pelaksanaan lelang telah tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 533/01/2020 tanggal 01 Oktober 2020. Sehingga berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 maret 1982: Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.
13. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UU HT yang berbunyi:
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
Bahwa penjelasan Pasal 6 UU HT menyebutkan bahwa Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan (hak preferensi) yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan



piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain.

14. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang berbunyi:

(1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek 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.*

15. Bahwa berdasarkan fakta melalui Surat Peringatan I, II, dan III, yang telah disebutkan di atas dari Tergugat I, maka dapat dibuktikan dan diketahui bahwa Penggugat telah atau sudah *wanprestasi* sehingga unsur Debitur cidera janji dalam Pasal 20 ayat (1) UU HT telah terpenuhi.

16. Bahwa mengingat obyek lelang telah lengkap dan telah memenuhi persyaratan dan telah diumumkan dan pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tanggal 20 September 2018 dengan hasil lelang laku terjual yang dimenangkan Tergugat III selaku pembeli yang beritikad baik, hasil pelaksanaan lelang yang telah laku terjual telah tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 439/01/2018 tanggal 20 September 2018 dan hasil lelang yang Sehingga berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 maret 1982: Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.

17. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*". dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa, "*lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*"

18. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah *Petitum* Penggugat dalam gugatannya untuk memohon meletakkan sita jaminan (*conservatoir*

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



beslag) karena sangat tidak berdasar dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena harus dibuktikan terlebih dahulu. Serta berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985 yang menegaskan barang yang telah dijadikan jaminan kredit kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan.

19. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas petitum Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta(*uitvoerbaar bij voorraad*) vide gugatan halaman 7, meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan *provisional*, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

20. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

21. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), haruslah ditolak.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Primair

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 533/01/2020 tanggal 01 Oktober 2020 sah dan berkekuatan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Secundair

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III memberikan jawabannya tertanggal 11 Februari 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

1. Kewenangan Mengadili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa materi yang menjadi alasan utama gugatan perkara aquo adalah PMH, sebagaimana diuraikan pada halaman 4 dimana Pengugat menganalisa secara rinci pasal 1365 KUHPdt lengkap dengan unsur-unsurnya.

Bahwa memperhatikan Petitum point 2 : Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa petitum point 7 yang berbunyi: "**Menghukum dan memerintahkan Tergugat IV membaliknamakan dari a.n. Tergugat III kepada a.n Penggugat**;

Bahwa dalam perkara a quo Tergugat II dan IV adalah pejabat Pemerintah dimana kapasitas Tergugat I KPKNL dan Tergugat IV adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, bukan bertindak untuk dan atas nama pribadi *onrechtmatige daad* melainkan mewakili Negara dan untuk dan atas nama Negara RI.

Maka jika pejabat tata usaha negara melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maka disebut *onrechtmatige overheid daad* (OOD).

Bahwa dengan demikian jika Penggugat yang merasa Tergugat II dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka pengadilan yang tepat memeriksa dan mengadili perkara ini adalah PTUN sesuai Pasal 21 ayat (1) UUAP yang berbunyi: Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, dan memutuskan ada atau tidak ada unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan.

Bahwa kapasitas Tergugat IV adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, yang berarti Tergugat IV adalah "penguasa", sehingga jika Penggugat merasa apa yang telah dilakukan Tergugat II dan IV sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maka perbuatan Tergugat IV masuk kategori "Perbuatan Melanggar Hukum oleh Penguasa (*Onrecht matige overheid daad*/ OOD)".

Bahwa pengertian "[Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa](#)" tidak hanya meliputi instansi-instansi resmi yang berada dalam lingkungan eksekutif di bawah Presiden akan tetapi termasuk juga Badan/Pejabat lain yang melaksanakan urusan pemerintahan (lihat makalah H. Ujang Abdullah, SH, Msi [Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa](#), disampaikan dalam Bimbingan Tehnis PTUN, di Propinsi Lampung, 14 Juli 2005 ;

Bahwa telah terjadi pergeseran kompetensi **absolut** dari gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah, yang mana dahulu berada di Peradilan Umum (Perdata), namun setelah adanya UU Administrasi

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA

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

Pemerintahan No. 30 Tahun 2014 kewenangan ini dialihkan kepada Peradilan Tata Usaha Negara. Akan tetapi di kalangan praktisi masih banyak yang belum tahu mengenai hal ini, bahkan di kalangan hakim pun ditemui keraguan mengenai pergeseran kompetensi ini. Akhirnya pada tahun 2016 Mahkamah Agung mengeluarkan suatu Surat Edaran yakni SEMA No. 4 Tahun 2016 yang salah satunya menyatakan bahwa PTUN berwenang mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah atau yang biasa disebut *Onrechtmatige Overheidsdaad* (OOD).

Bahwa kongkritnya SEMA No. 4 Tahun 2016 dalam Lampiran Huruf E dengan subjudul : Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara disebutkan : Perubahan Paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara:

- a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan;
- b. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintah (Badan dan/atau Pejabat Pemerintah) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheid daad* (OoD) ;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah diperiksa dan diputus melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan PTUN;

Bahwa tidak diragukan Tergugat II masuk kategori pemegang kekuasaan pemerintah (Badan dan/atau Pejabat Pemerintah), demikian juga dengan Tergugat IV, maka jika menurut Penggugat, Tergugat II dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat II telah mengeluarkan Kutipan Risalah Lelang No. 533/01/2020 yang menetapkan Tergugat III sebagai pemenang lelang dan Tergugat IV telah membalik nama SHM No. 2038 dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat III, maka laboratorium untuk mengujinya adalah PTUN, dengan analisa yuridisnya sbb;

- Penetapan Tertulis

Bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat (termasuk balik nama) diberikan dengan keputusan ;

- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Bahwa dalam pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan : "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA

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)



melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, PP No. 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 ;

2. Gugatan Obscur

- Bahwa materi gugatan perkara a quo telah jelas gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang menurut Penggugat, sebagaimana dianalisisnya dalam gugatan halaman 4 s/d halaman 6, PMH dalam perkara ini dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III hingga Tergugat IV;
- Bahwa Tergugat III, dalam kapasitas bertindak untuk diri sendiri, maka Tergugat III mencoba untuk memahami unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang menurut Penggugat adalah sbb:
 - a. harus ada perbuatan;
 - b. perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - c. harus ada unsur kesalahan;
 - d. harus ada kerugian yang diderita;
 - e. harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan.

ad.a. Harus ada perbuatan

Bahwa pada unsur ad.a. ini muncul nama Tergugat III yaitu “yang dimenangkan oleh Tergugat III, tapi tidak diuraikan “perbuatan” apa yang telah Tergugat III lakukan yang dapat dinilai baik secara hukum maupun kepatutan/norma adat atau norma agama yang tidak layak, tidak senonoh, apalagi melanggar hukum.

Jika Tergugat III, satu diantara 3 orang yang ikut pelelangan dianggap sebagai perbuatan yang melanggar norma hukum, tentu saja tidak akan ada Kantor KPKNL di Aceh ini.

Ad.b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum

Sama halnya dengan unsur ad.a. diatas, Penggugat tidak menjelaskan “Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum” apa yang telah Tergugat III lakukan agar masuk atau memenuhi unsur ini.

Ad.c. Harus ada unsur kesalahan



Bahwa dalam unsur ini Penggugat hanya menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun tidak dirincikan, khususnya terhadap Tergugat III. Analisa terhadap unsur ini kabur (*obscuur*), sama halnya dengan unsur *ad.a.* di atas,

Ad.d. Harus ada kerugian yang diderita

Bahwa alasan “kerugian yang diderita” diterangkan oleh Penggugat adalah “kehilangan sebidang Tanah seluas 467 M2”. Menurut Tergugat III tidak benar Penggugat menderita kerugian akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, sebab tanah tersebut hakekatnya telah dijual kepada Tergugat I, karena Penggugat telah menerima sejumlah uang (akad kredit dengan jaminan), dan syarat-syarat akad kredit tersebut telah ditandatangani secara sukarela di hadapan pejabat yang berwenang, lagi pula sisa hasil pelelangan telah diterima oleh Penggugat secara utuh, baik dan dengan senang hati.

Ad.e. Harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan.

Bahwa menurut Penggugat, hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan adalah perbuatan dari pelelangan hingga balik nama sertifikat.

Terhadap unsur ini tidak perlu Tergugat IIIanggapi lagi karena prinsipnya sama dengan tanggapan atas unsur yang lain.

3. Kesimpulan dan Permohonan Dalam Eksepsi

1. Bahwa karena Tergugat II dan Tergugat IV termasuk Pejabat Pemerintahan, penetapan pemenang lelang ditetapkan oleh Tergugat II dan balik nama SHM No. 2038 dilakukan oleh Tergugat IV, semua itu adalah Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang mengadili adalah PTUN;
2. Bahwa pelelangan objek terperkara adalah haknya Tergugat I, sesuai dengan akad kredit dan resikonya, sedangkan Tergugat II melaksanakan permintaan Tergugat I, yang menurut hukum diberi kewenangan untuk itu, Tergugat III adalah satu diantara 3 orang masyarakat yang ikut lelang, kebetulan menang Tergugat III, sedangkan Tergugat IV adalah kewajibannya melakukan balik nama atas nama Tergugat III karena telah ditetapkan oleh Tergugat II bahwa yang

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menang lelang adalah Tergugat III. Akan tetapi PMH yang dituduhkan oleh Penggugat kepada para Tergugat tidak jelas (obscur);

3. Bahwa Tergugat III berkesimpulan apa yang dilakukan para Tergugat tidak satu unsur pun dari Perbuatan Melawan Hukum yang tepat untuk diterapkan kepada para Tergugat;
4. Oleh karena itu mohon kehadiran Majelis Hakim agar menerima eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankerlij verkaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA :

01. Bahwa Tergugat membantah/menolak dalil Penggugat kecuali yang Tergugat akui secara tegas ;
02. Bahwa terhadap dalil gugatan point 1 s/d 11 tidak ada kaitan dengan Tergugat III sehingga tidak perlu Tergugat III tanggapi;
03. Bahwa dalil gugatan point 12 dimana Penggugat mendapat informasi bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pelelangan atas objek perkara dan dimenangkan oleh Tergugat III, adalah benar ;
04. Bahwa secara hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I telah benar karena telah ditempuh proses pelelangan sesuai SOP, antara lain adanya pengumuman melalui media yang populer di daerah setempat, dalam hal ini harian yang sangat populer di Aceh, dikenal oleh semua elemen masyarakat, beredar ke semua pelosok kota hingga desa, adalah Harian Serambi Indonesia.
Bahwa Tergugat I telah melakukan pengumuman Pelelangan (tidak hanya objek perkara) bukan melalui harian "Dobrak" yang dikenal di Bahorok, bukan di media online yang kurang populer dan bukan di harian abal-abalan yang tidak jelas keberadaannya, melainkan di Harian Serambi Indonesia, sehingga tidak ada alasan "saya tidak membaca serambi".
05. Bahwa melalui Harian Serambi Indonesia, telah keluar pengumuman :
 - tanggal 26 November 2019 keluar Pengumuman Pertama, dalam pengumuman tersebut objek perkara berada pada point 1
 - tanggal 26 Juni 2020 keluar Pengumuman Kedua, dalam pengumuman tersebut objek perkara berada pada point 2
 - tanggal 17 September 2020 keluar Pengumuman Ketiga, dalam pengumuman tersebut objek perkara berada pada point 2;

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA

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)



06. Bahwa Tergugat III mengikuti lelang setelah membaca pengumuman ketiga pada Harian Serambi Indonesia tanggal 17 September 2020. Kemudian pada tanggal 1 Oktober 2020 Tergugat III ikut lelang, saat itu yang berminat atas objek perkara ada tiga orang, namun Tergugat III yang menang, dan oleh Tergugat II Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 533/01/2020 tanggal 1 Oktober 2020;
07. Bahwa alasan Penggugat yang telah mendalilkan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah menjadi salah seorang peserta lelang objek perkara dan menang ; Bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai "melawan hukum", diperlukan 4 syarat:
1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
 2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
 3. Bertentangan dengan kesusilaan
 4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
- Bahwa dalam gugatan halaman 4 - 6 Penggugat telah menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi Penggugat tidak dapat menunjuk dengan tegas hubungan para Tergugat dengan unsur-unsur tersebut.
08. Bahwa terhadap dalil gugatan point 13 dimana Penggugat menjelaskan setelah dilelang atas objek perkara dan Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang oleh Tergugat II, Penggugat menemui Tergugat I dengan tujuan mohon agar membatalkan pelelangan tersebut, dijawab oleh Tergugat I tidak mungkin membatalkan lelang yang sudah dilakukan dan pemenangnya telah ditetapkan dan Tergugat I menyarankan kepada Penggugat untuk membuka rekening di Bank BNI untuk menerima pengembalian uang hasil lebih dari hasil Lelang Jaminan an. Muslim SE. Penggugat menuruti untuk membuka rekening baru dan uang hampir 200 juta tersebut alhamdulillah telah diterima dengan baik oleh Penggugat (Penggugat setuju).
- Bahwa menurut Tergugat III, sikap dan jawaban Tergugat I telah tepat dan benar.
09. Bahwa terhadap dalil gugatan **point 14** telah Tergugat III tanggap pada point 4,5 dan 6 diatas. Dan terhadap dalil gugatan point 15, 16 dan 17 tidak perlu Tergugat III tanggap karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat III.



C. DALAM REKONVENSI :

01. Bahwa apa yang telah Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi kemukakan Dalam Pokok Perkara, sejauh ada kaitannya dengan dalil gugatan Rekonvensi, dapat dijadikan dalil juga dalam gugatan Rekonvensi ini;
02. Bahwa sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2038, Penggugat III Rekonvensi / Tergugat III Konvensi memiliki sebidang tanah kosong yang terletak di Jalan Tgk. Adee Utama, Gampong le Masen Kayee Adang, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh, seluas 467 M2 (sesuai Surat Ukur No. 21/2006, dengan batas sbb:
 - Utara berbatas dengan tanah lorong;
 - Selatan berbatas dengan tanah Nuraini;
 - Timur berbatas dengan jalan;
 - Barat berbatas dengan tanah Ibrahim Sulaiman.
03. Bahwa Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi memperoleh tanah tersebut dari hasil menang lelang yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi pada tanggal 1 Oktober 2020, sesuai dengan Risalah Lelang tanggal 1 Oktober 2020 No. 533/01/2020, karena Risalah Lelang tersebut sama dengan Akta Jual Beli, maka beberapa hari kemudian Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi ajukan kepada Tergugat IV untuk dilakukan balik nama dari nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi (Muttaqin Halim);
04. Bahwa sebelum Tergugat IV melakukan balik nama atas SHM No. 2038 tersebut, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi harus membayar biaya Roya dan biaya-biaya lain yang timbul yang mana apabila dijumlahkan lebih dari Rp. 22.000.000,- (Dua Puluh Dua Juta Rupiah);
05. Bahwa dicatat dalam SHM sebab perubahan SHM tersebut adalah berdasarkan Risalah Lelang No. 533/01/2020 sebagai ganti Akta Jual Beli;
06. Bahwa pada tanggal 18 November 2020 Sertifikat tersebut telah selesai dan telah berada dalam tangan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, akan tetapi pada saat Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi hendak memagar tanah tersebut, ternyata tanah tersebut dikuasai oleh seseorang, ada pondok darurat yang baru dibuat, akhirnya Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi ketahui bernama

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



- Zakaria, yang menurut pengakuannya atas suruhan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;
07. Bahwa sebetulnya perbuatan Zakaria, meskipun atas suruhan Muslem, masuk perkara pidana karena Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi memiliki bukti autentik yang sangat kuat, akan tetapi tidak Penggugat III Rekonvensi ajukan ke ranah hukum pidana tapi Penggugat III Rekonvensi lapor ke Keuchik setempat untuk diselesaikan secara kekeluargaan;
08. Bahwa pada tanggal 7 Desember 2020 dilakukanlah mediasi di kantor Keuchik le Masen Kayee Adang, yang hadir : Keuchik, Sekdes, Kadus, Babin, Babinsa, Tuha Peut Gampong, Pihak Bank BNI, Muttaqin dan Zakaria (Muslem tidak hadir).
- Bahwa dari pertemuan tersebut Zakaria berjanji akan mengosongkan tanah selambat-lambatnya tanggal 27 Desember 2020, akan tetapi pada tanggal 27 tersebut Zakaria tetap menguasainya. Zakaria mengingkari janjinya dengan alasan lelang tidak sah;
09. Bahwa tujuan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi membeli tanah kosong tersebut adalah untuk mendirikan rumah tempat tinggal, seharusnya jika tidak dihalang-halangi oleh Zakaria sejak bulan November hingga dua bulan ini setidaknya telah selesai bangunan hingga slop atas, maka dengan demikian telah jelas perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai Perbuatan Melanggar Hukum yang telah mendatangkan kerugian bagi Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, baik kerugian secara moril maupun materil;
10. Bahwa agar Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak terlalu banyak dirugikan secara materil, maka beralasan hukum agar kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar denda Rp. 200.000,- perhari jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan tingkat pertama hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*intract van gewijsde*) ;
11. Bahwa bukti autentik dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sangat kuat, maka beralasan untuk dinyatakan putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bj voorrad*) meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan banding atau kasasi ;

Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari apa yang telah Tergugat III kemukakan diatas, Tergugat III mohon dapat kiranya Majelis memberikan putusan sbb:

A. DALAM EKSEPSI ;

- Menerima Eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan Pengadilan Negeri secara absolute tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, atau
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena *obscuur libel*.

B. DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

C. DALAM REKONVENSI :

- Menerima gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;
- Menyatakan perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang menyuruh Zakaria dan adiknya menduduki/menguasai dan menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk menguasai tanah sengketa adalah sebagai perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang menguasai objek sengketa tanpa seizin Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan untuk membongkar bangunan dalam bentuk apa saja dan mengosongkan objek sengketa secara sukarela, jika tidak dapat dilakukan secara sukarela maka dilakukan secara paksa melalui lembaga eksekusi ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar denda Rp. 200.000,- perhari jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan tingkat pertama hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*intract van gewijsde*) ;
- Menyatakan putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bj voorrad*) meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan banding atau kasasi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding IV semula Tergugat IV memberikan jawabannya tertanggal 11 Februari 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Bahwa Tergugat IV sampaikan proses peralihan Sertipikat Hak Milik nomor 2038 seluas 467 M2 yang terletak di Gampong le Masen Kayee Adang Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang – undangan yang berlaku Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- B. Bahwa dasar Tergugat IV menyatakan tindakan Tergugat IV yang memproses peralihan Sertipikat Hak Milik nomor 2038 telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang – undangan yang berlaku yaitu sebagaimana tertuang pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*.
- C. Bahwa pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : *Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang*, sehingga yang menjadi dasar Tergugat IV melakukan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 2038 yang semula terdaftar atas nama Muslem yang kini telah beralih menjadi milik Muttaqin Halim yaitu Kutipan Risalah Lelang Nomor 533/01/2020 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Aceh c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh sehingga peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat IV sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- D. Bahwa pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan “Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikanketerangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah”. Berdasarkan pasal tersebut setiap pelaksanaan lelang tanah harus dilengkapi dengan dokumen berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan tempat persil tanah tersebut dicatat. SKPT nomor 304/2019 tanggal 15Desember 2019 untuk Sertipikat Hak Milik nomor 2038 merupakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh terkait peralihan yang dimaksud dalam Petitum Penggugat.

II. PETITUM :

Bahwa berdasarkan dalil –daliltersebut di atas, Tergugat IVmemohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa tindakan Tergugat IV yang melakukan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 2038 yang semula atas nama Muslem yang kini beralih menjadi milik Muttaqin Halim yang terletak di Gampong le Masen Kayee Adang Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan perundang – undangan.
- Menyatakan bahwa tindakan Tergugat IV yang melakukan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 2487 yang semula atas nama Muslem yang kini beralih menjadi milik Muttaqin Halim yang terletak di Gampong le Masen Kayee Adang Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh adalah sah dan berkekuatan hukum.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat IVmemohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya(et a quo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Banda Aceh telah menjatuhkan putusan tanggal 3
Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

- a. Dalam Eksepsi
 - Menolak eksepsi Tergugat I, tergugat II, dan Tergugat III ;
- b. Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan objek sengketa secara suka rela ;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya ;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1. 720.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna tanggal 16 Juni 2021, yang dibuat oleh: Drs EFFENDI,S.H.,Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh pada pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal 16 Juni 2021 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 3 Juni 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna tersebut dan permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Juni 2021 sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Kuasa Tergugat/Terbanding I Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 22 Juni 2021, kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Juni 2021 sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Kuasa Tergugat/Terbanding II Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 22 Juni 2021, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 21 Juni 2021 sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Tergugat/Terbanding III Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 21 Juni 2021 dan kepada Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 22 Juni 2021 sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Kuasa

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA

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

Tergugat/Terbanding IV Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 22 Juni 2021, yang masing-masing dibuat oleh : Furqan, S.E.,S.H.,Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Banda Aceh tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Banda Aceh telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Juni 2021 sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas kepada Kuasa Penggugat/Pembanding Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 25 Juni 2021, kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 Juni 2021 sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Kepada Kuasa Tergugat I/Terbanding I Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 25 Juni 2021, kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Juni 2021 sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Kepada Kuasa Tergugat II/Terbanding II Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 25 Juni 2021, kepada Kuasa Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 Juni 2021 sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Kepada Kuasa Tergugat III/Terbanding III Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 25 Juni 2021 dan kepada Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 25 Juni 2021 sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Kepada Kuasa Tergugat IV/Terbanding IV Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 25 Juni 2021, yang masing-masing dibuat oleh : Furqan, S.E.,S.H., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Banda Aceh tersebut, yang masing-masing pihak untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 3 Juni 2021 yang dimintakan banding tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas hari) setelah menerima pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang maka permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu memandang perlu untuk mempertimbangkan identitas para pihak dalam putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 3 Juni 2021 yang dimintakan banding tersebut

Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana dalam putusan tersebut tertulis khususnya identitas Penggugat I dan Tergugat IV, Turut Tergugat dan bilamana dihubungkan dengan gugatan Pembanding semula Penggugat tertanggal 21 Desember 2020, maka terdapat kesalahan pengetikan dalam penyebutan identitas Penggugat I dan Tergugat IV, Turut Tergugat dalam putusan perkara tersebut, sehingga oleh karenanya penyebutan identitas Penggugat I haruslah dibaca sebagai Penggugat dan Tergugat IV, Turut Tergugat haruslah dibaca sebagai Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam perkara a quo tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi keberatan Pembanding semula Penggugat dalam mengajukan permintaan banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 3 Juni 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut telah tepat dan benar dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa namun demikian Pengadilan Tinggi tidak sependapat mengenai redaksi amar putusan khususnya dalam amar putusan dalam gugatan rekonvensi karena gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama namun dalam amar putusan tersebut tidak tercantum, sehingga dalam amar putusan perlu dicantumkan tentang amar tersebut disamping itu dalam amar putusan butir ke 2 gugatan rekonvensi amarnya kurang lengkap, karena tidak sebagaimana tuntutananya Terlawan III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya tertanggal 11 Februari 2021, sehingga dengan demikian amar putusan tersebut perlu dilengkapi/diperbaiki;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 3 Juni 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, yang dimohonkan banding tersebut harus diperbaiki sekedar redaksi amarnya yaitu tentang penegasan dikabulkannya

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan rekonvensi untuk sebagian dan petitum dalam gugatan Rekonvensi butir ke 2 tersebut, sehingga amar selengkapnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan jumlahnya ditetapkan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari RBg (Rechtsreglement voor de Buitengewesten / Hukum Acara Perdata bagi Daerah Luar Pulau Jawa dan Madura) serta pasal-pasal dari undang-undang dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 3 Juni 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bna, yang dimohonkan banding tersebut sekedar redaksi amar putusan tentang penegasan dikabulkannya gugatan rekonvensi untuk sebagian dan petitum dalam gugatan rekonvensi butir ke 2 dalam gugatan rekonvensi tersebut, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai objek sengketa tanpa seizin Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk membongkar bangunan dalam bentuk apa saja dan mengosongkan objek sengketa secara sukarela, jika tidak dapat

Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan secara sukarela maka dilakukan secara paksa melalui lembaga eksekusi ;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya ;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari RABU, tanggal 11 Agustus 2021, oleh kami: SIFA'UROSIDIN, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, SYAMSUL QAMAR, S.H.,M.H. dan SARJIMAN, S.H.,M.Hum., Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 16 Juli 2021 Nomor 72/PDT/2021/PT BNA dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SELASA, tanggal 14 September 2021 , oleh SIFA'UROSIDIN, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh SYAMSUL QAMAR, S.H.,M.H. dan MANSUR Bc.IP, S.H.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 7 September 2021 Nomor 72/PDT/2021/PT BNA Tentang perubahan Majelis Hakim karena Hakim Anggota II meninggal dunia serta ABDUL JALIL, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. SYAMSUL QAMAR, S.H.,M.H.

SIFA'UROSIDIN,S.H.,M.H.

2. MANSUR Bc.IP,S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

ABDUL JALIL

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT BNA



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

Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp. 10.000,00
2. Materai	Rp. 10.000,00
3. Biaya proses	Rp.130.000,00
<u>Jumlah</u>	Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah)