



**P U T U S A N**

**Nomor 1190 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**NURHAIDAH Br. SIHOMBING**, bertempat tinggal di Jalan Lintas Sumatera (Jalinsum) Dusun I, Desa Air Teluk Hessa, Kecamatan Air Batu, Kabupaten Asahan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Isnaini Lubis, SH., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Jalan H.O.S. Cokroaminoto Nomor 58 Kisaran, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Februari 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

melawan

- 1. Pemerintah R.I. q/q Menteri Dalam Negeri q/q Gubernur Propinsi Sumatera Utara q/q Direktur PT. Bank Sumut Pusat di Medan q/q Pimpinan Cabang PT. Bank Sumut Tanjung Balai**, diwakili oleh Zenilhar dan M. Yahya masing-masing selaku Direktur, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 39 A Tanjung Balai, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syapri Chan, SH., M.Hum., dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Denai Nomor 95-A, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Maret 2013;
- 2. Pemerintah RI q/q Menteri Keuangan R.I q/q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah II Medan q/q Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran**, berkedudukan di Jalan Prof. H.M. Yamin Nomor 47 Kisaran;

Para Termohon Kasasi dahulu para Terbantah/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah telah mengajukan bantahannya terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbantah di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjungbalai pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Terbantah II melalui suratnya tanggal 26 April 2011, Nomor S-423/WKN.02/KNL.04/2011 dan Terbantah II melalui suratnya tanggal 16 Mei 2011 Nomor:

Hal. 1 dari 12 hal. Put. No. 1190 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

272/KC13-APK/L/2011 melaksanakan Lelang Hak Tanggungan atas tanah Pembantah yang dijadikan Hak Tanggungan kepada Terbantah I pada tanggal 26 Mei 2011, Pukul 10.00 Wib s/d selesai bertempat di Kantor Terbantah I, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 39A Tanjung Balai;

Bahwa pada tanggal 16 Mei 2011 itu juga, Terbantah I menerbitkan Surat Nomor: 271/KC13-APK/L/2011 yang isinya perihal permintaan pengosongan objek lelang Hak Tanggungan;

Bahwa objek Hak Tanggungan milik Pembantah yang akan dilelang oleh Terbantah I melalui Terbantah II adalah berupa:

- 3.1. Sebidang tanah seluas 3.794 M<sup>2</sup> berikut segala susatu yang ada diatasnya, terletak di Dusun XIV, Desa Lubuk Palas, Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1332;
- 3.2. Sebidang tanah seluas 3.450 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Dusun I, desa Air Teluk Hessa, Kecamatan Air Batu, Kabupaten Asahan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 25;

Bahwa baik di dalam kedua Surat Terbantah I maupun di dalam Surat Terbantah II sama sekali tidak ditembuskan kepada Pembantah selaku debitur dari Terbantah I;

Bahwa kedua Surat Terbantah I tertanggal 16 Mei 2011 disampaikan kepada Pembantah pada waktu yang bersamaan pada tanggal 04 Mei 2011, sedangkan Surat Terbantah II tertanggal 26 April 2011 (foto copy/tidak berupa tindasan) disampaikan oleh Terbantah II kepada Pembantah selaku kreditur melalui pegawai Terbantah I dua hari kemudian yaitu pada tanggal 26 Mei 2011;

Bahwa pemberitahuan pelaksanaan lelang baik berupa Surat Terbantah I tanggal 16 Mei 2011 Nomor: 272/KC13-QPK/L/2011 mengenai pemberitahuan tanggal pelelangan Hak Tanggungan dan Nomor: 271/KC13-APK/L/2011 mengenai pengosongan objek Hak Tanggungan yang tidak menembuskannya secara formil kepada Pembantah selaku kreditur adalah perbuatan yang tidak berlandaskan azas kepatutan dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku telah menimbulkan kerugian moril dan materil bagi Pembantah selaku kreditur yang beritikad baik untuk menyelesaikan hutang Pembantah kepada Terbantah I sehingga Hak Milik Pembantah tidak dilelang Terbantah I melalui Terbantah II di bawah harga jual pasaran setempat;

Bahwa selain itu, setahu Pembantah pengumuman yang dilaksanakan oleh Terbantah I melalui media massa hanya sekali, yaitu langsung pengumuman kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 12 Mei 2011. Terbantah I sama sekali tidak memuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengumuman pertama melalui media massa sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa jauh sebelum pelaksanaan eksekusi lelang, tak berapa lama setelah Terbantah I memberi Surat Teguran/Peringatan I kepada Pembantah, Pembantah menyampaikan kepada Terbantah I bermaksud untuk melunasi hutang Pemerintah kepada Terbantah I dengan cara menjual objek Hak Tanggungan kepada Pihak Ketiga objek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 25 yang terletak di Dusun I, Desa Air Teluk Hessa, Kecamatan Air Batu, Kabupaten Asahan yang berminat membelinya dengan seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

Bahwa maksud angka 8 (delapan) di atas, Pembantah menanyakan berapa sebenarnya hutang Pembantah setelah dipotong cicilan dan pembayaran yang dibayar Pembantah kepada Terbantah I. Akan tetapi Terbantah I sama sekali tidak memberitahukan berapa jumlah hutang Pembantah kepada Terbantah I, sehingga tidak ada kepastian hukum berapa jumlah hutang Pembantah kepada Terbantah I;

Bahwa perbuatan Terbantah I tersebut pada angka 9 (sembilan) di atas tidak transparan sebagaimana seharusnya ketentuan yang berlaku lazim dalam perikatan hutang piutang Pembantah selaku kreditur dengan Terbantah I selaku Debitur;

Bahwa selain itu fotocopy atau salinan Akta Perikatan dan/atau perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT tidak pernah diberikan dan diterima oleh Terbantah I kepada Pembantah, yang hal itu merupakan hak Pembantah selaku kreditur untuk mengetahuinya dan di sisi lain hal tersebut wajib oleh Terbantah I selaku kreditur untuk memberikan copy atau salinan Akta Perikatan dan/atau Perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat Pembantah dengan Terbantah I sehingga Pembantah mengetahui hak dan kewajiban perhitungan jumlah hutang, bunga, denda dan perhitungan lainnya sehingga Pembantah dapat menghitung sendiri dan mengetahuinya berapa jumlah hutang sebenarnya dipotong angsuran yang telah dibayar Pembantah kepada Terbantah I, sebaliknya dalam perikatan dan/atau perjanjian hak tanggungan ini, Pembantah sama sekali tidak mengetahuinya;

Bahwa akta perikatan dan/atau perjanjian tersebut tidak seimbang, berpihak dan menguntungkan Terbantah I selaku debitur, dan di sisi lain hal tersebut merugikan Pembantah selaku kreditur yang sama sekali tidak mengetahui hak dan kewajibannya sehingga yang mengetahuinya berapa jumlah hutang Pembantah ditambah bunga dan denda hanya Terbantah I. Sementara Pembantah tidak mengetahuinya sama sekali;

Bahwa akta perikatan dan/atau perjanjian hak tanggungan yang dibuat tidak transparan, tidak berimbang, berpihak dengan menguntungkan satu pihak dalam hal ini

Hal. 3 dari 12 hal. Put. No. 1190 K/Pdt/2013



Terbantah I, dan di sisi lain merugikan pihak lain dalam hal ini Pembantah dengan sendirinya bertentangan dengan kaedah hukum yang berlaku, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum, sehingga lelang yang dilaksanakan Terbantah I melalui perantara Terbantah II tidak berdasarkan hukum. Karena itu pula, lelang tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;

Bahwa setiap kali Pembantah ingin melunasi hutangnya dengan menjual objek tanggungan kepada pihak ketiga yang ingin membelinya selalu batal menjualnya karena Pembantah tak mengetahui jumlah hutang yang sebenarnya dan Terbantah I pun tidak memberitahukannya kepada Pembantah setiap kali hal tersebut ditanyakan Pembantah kepada Terbantah I. Hal ini menimbulkan kerugian bagi pemerintah dengan melelang objek tanggungan oleh Terbantah I melalui perantara Terbantah II, yang menghitung sendiri berdasarkan keinginan dan taksirannya menaksir harga limit lelang yaitu untuk sebidang tanah seluas 3.794 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Dusun XIV, Desa Lubuk Palas, Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1332 sebesar Rp54.000.0000,00 (lima puluh empat juta rupiah), padahal pasaran tanah setempat tidak kurang dari Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), sedangkan untuk sebidang tanah seluas 3.450 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Dusun I, Desa Air Teluk Hessa, Kecamatan Air Batu, Kabupaten Asahan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 25 sebesar Rp442.080.000,00 (empat ratus empat puluh dua juta delapan puluh ribu rupiah), padahal harga pasaran tanah setempat tidak kurang dari Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) karena tanah tersebut letaknya strategis di pinggir jalan lintas Sumatera;

Bahwa perbuatan Terbantah I yang membuat surat tanggal 16 Mei 2011, Nomor 271/KC 13-APK/L/2011 mengenai pengosongan objek Hak Tanggungan dan tanggal 16 Mei 2011 Nomor 272/KC13-APK/L/2011 mengenai pemberitahuan tanggal pelelangan Hak Tanggungan, serta perbuatan Terbantah II yang membuat surat tanggal 26 April 2011 Nomor: S-423/WKN.02/KNL.04/2011 mengenai penetapan jadwal lelang yang tidak memberitahukan secara resmi surat tembusan kepada Pembantah tidak sesuai dengan azas kepatutan dan ketentuan hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa perbuatan Terbantah I yang melelang objek Hak Tanggungan Milik Pembantah melalui Terbantah II yang mengumumkan tanggal pelelangan melalui media massa Surat Kabar Harian Waspada tanggal 12 Mei 2011 yang langsung pengumuman kedua tanpa didahului pengumuman pertama sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku adalah merupakan perbuatan melawan hukum;



Bahwa perbuatan Terbantah I selaku debitur yang tidak memberikan tindasan (copy) atau salinan akta perikatan dan/atau perjanjian hak tanggungan tersebut kepada Pembantah selaku kreditur sehingga Pembantah tidak tahu hak dan kewajibannya adalah perbuatan yang melanggar azas kepastian sebagaimana dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga menimbulkan kerugian materil dan moril bagi Pembantah, maka perbuatan Terbantah I dan II tersebut dapat dikwalifisir, merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa perbuatan Terbantah I yang melelang objek tanggungan milik Pembantah sebidang tanah seluas 3.794 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Dusun XIV, Desa Lubuk Palas, Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1332 dilelang dengan harga limit Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) padahal harga pasaran tanah setempat paling rendah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan sebidang tanah seluas 3.450 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Dusun I, Desa Air Teluk Hessa, Kecamatan Air Batu Kabupaten Asahan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 25 dilelang dengan harga limit Rp442.080.000,00 (empat ratus empat puluh dua juta delapan puluh ribu rupiah), padahal harga pasaran tanah setempat paling rendah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sehingga menimbulkan kerugian bagi Pembantah sebesar  $Rp80.000.000,00 - Rp54.000.000,00 + (Rp700.000.000,00 - Rp442.080.000,00) = Rp26.000.000,00 + Rp257.920.000,00 =$  sebesar Rp283.920.000,00 (dua ratus delapan puluh juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);

Bahwa oleh karena perbuatan-perbuatan yang dilakukan Terbantah I dan Terbantah II merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka perbuatan Terbantah I selanjutnya yang melelang melalui perantara Terbantah II objek tanggungan milik Pembantah pada tanggal 26 Mei 2011, pukul 10.00 Wib s/d selesai di kantor Terbantah I juga merupakan perbuatan melawan hukum karenanya lelang yang dilaksanakan Terbantah I melalui perantara Terbantah II tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karenanya batal demi hukum;

Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan dalam perkara ini adalah autentik, maka patut kiranya putusan dalam perkara ini dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungbalai agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan seluruh bantahan dari Terbantah;
- 2 Menyatakan perbuatan Terbantah I yang melelang melalui perantara Terbantah II, pada tanggal 26 Mei 2011, pada pukul 10.00 W.I.B s/d selesai, di kantor Terbantah I terhadap

Hal. 5 dari 12 hal. Put. No. 1190 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek hak tanggungan milik Pembantah yang dijadikan jaminan hutang kepada Terbantah I, yaitu:

- a Sebidang tanah seluas 3.794 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Dusun XIV, Desa Lubuk Palas, Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1332;
- b Sebidang tanah seluas 3.450 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Dusun I, Desa Air Teluk Hessa, Kecamatan Air Batu, Kabupaten Asahan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 25;

adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

- 3 Menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Terbantah I melalui Terbantah II tersebut di atas tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karenanya batal demi hukum;
- 4 Menghukum orang-orang yang mendapatkan hak atas lelang yang dilaksanakan oleh Terbantah I melalui perantara Terbantah II untuk mematuhi isi putusan ini;
- 5 Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan serta merta meskipun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
- 6 Menghukum Terbantah I dan II untuk membayar ongkos perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Bantahan Pembantah tidak lengkap pihak-pihaknya;

- Bahwa Pembantah dalam surat bantahannya tertanggal 25 Mei 2011 dengan register perkara Nomor 05/Pdt.G/2011/PN.TB tanggal 25 Mei 2011 hanya menarik Terbantah I dan Terbantah II sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa apabila diperhatikan proses perjanjian kredit maupun pemasangan Hak Tanggungan terhadap barang agunan/jaminan yang merupakan objek Hak Tanggungan milik Pembantah juga melibatkan Notaris, Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan;
- Bahwa akan tetapi Pembantah dalam surat bantahannya tidak menarik pihak Notaris, Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan sebagai pihak-pihak dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena bantahan Pembantah tidak menarik atau mengikut sertakan pihak-pihak yang disebutkan di atas, dengan demikian jelas bantahan Pembantah tidak lengkap pihak-pihaknya, untuk itu menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku bantahan Pembantah dalam perkara ini belum memenuhi persyaratan formil suatu bantahan perdata;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungbalai telah memberikan Putusan Nomor 05/Pdt.G/2011/PN.TB tanggal 3 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi dari Terbantah I untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima;
- 2 Menghukum Pembantah membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 292/PDT/2012/PT.MDN tanggal 4 Januari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 13 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Februari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt/K/2013/PN.TB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungbalai, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Februari 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Terbantah I/Terbanding I pada tanggal 15 Maret 2013;
- 2 Terbantah II/Terbanding II pada tanggal 19 Maret 2013;

Kemudian Termohon Kasasi I/Terbantah I/Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungbalai pada tanggal 28 Maret 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

## ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 7 dari 12 hal. Put. No. 1190 K/Pdt/2013



Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tinggi Medan karena pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Medan dalam putusan pada halaman 3 s/d 4 alinea ke-4 yang menyatakan: Menimbang, bahwa memori banding dari Pembantah/Pembanding setelah diperhatikan dengan saksama tidak memuat hal-hal baru hanya merupakan pengulangan dari fakta-fakta hukum yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu memori banding tersebut tidak dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungbalai, karenanya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Tanjungbalai tersebut telah tepat dan benar menurut hukum, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan-pertimbangan hukum pengadilan sendiri, maka Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 03 Mei 2012 Nomor: 05/Pdt.G/2011/PN.TB yang dimohonkan banding tersebut dapat dikuatkan;

Bahwa adapun pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Medan sebagai pertimbangan hukum sendiri adalah sebagaimana terurai dalam Putusan Nomor: 05/Pdt.G/2011/PN.TB tanggal 03 Mei 2012 dalam halaman 22 alinea ke-6 dan halaman 23 alinea ke-1 yang menyatakan: Menimbang, bahwa dalam dalil bantahan Pembantah pada angka 14 disebutkan bahwa eksekusi lelang telah dilaksanakan, bahwa suatu bantahan/perlawanan diajukan apabila eksekusi dalam hal ini lelang belum dilaksanakan, namun apabila eksekusi/lelang telah dilaksanakan sebagaimana dalam perkara ini maka yang diajukan adalah gugatan bukan perlawanan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa surat bantahan dari Pembantah dapatlah dikatakan sebagai bantahan yang kabur (*obscur libel*);

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan putusan *Judex Facti* yang pertimbangan hukumnya mengandung kesalahan dalam menerapkan hukum khususnya mengenai syarat atau formulasi untuk menyusun gugatan. Apabila dicermati dengan saksama maka telah ternyata bantahan dari Pemohon Kasasi (Pembantah) telah memenuhi syarat baik formil maupun materil suatu gugatan. Sebab, perkara *a quo* bukan mengenai kesepakatan utang piutang melainkan mengenai kesalahan prosedur dalam proses lelang, maka kronologis yang meliputi: siapa yang meminjam uang kepada Terbantah I, jumlah pinjaman dan cicilan, waktu peminjaman dan pelunasan telah memasuki pokok perkara sebagaimana pula Pengadilan Tingkat I pada Pengadilan Negeri Tanjung Balai dalam





pertimbangan hukumnya pada halaman 22 alinea ke-5 menyatakan mengenai kesepakatan utang piutang telah diketahui berdasarkan bukti T.I.-1 dan T.I.-2;

Bahwa perkara *a quo* bukan merupakan mengenai kesepakatan utang piutang melainkan mengenai kesalahan prosedur dalam proses lelang telah dinyatakan oleh Pengadilan Tingkat I dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 19 alinea ke-1 yang berbunyi:

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan oleh Pembantah dalam perkara ini adalah bukan mengenai kesepakatan hutang piutang ataupun pemberian hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh para pihak, melainkan yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah mengenai proses dari lelang 2 (dua) bidang tanah yang dibebani hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh para Terbantah yang menurut Pembantah terdapat kesalahan prosedur dalam proses lelang tersebut;

Bahwa sehubungan perkara *a quo* adalah mengenai kesalahan prosedur dalam proses lelang, maka dalam posita baik *rechts ground* maupun *fetelijke grond* sudah sepatutnya menguraikan mengenai kecacatan dari suatu proses i.e. proses lelang sebagaimana telah Pemohon Kasasi (Pembantah) uraikan dalam posita point nomor 4 s/d 7 di mana sebelumnya Pemohon Kasasi (Pembantah) telah menanyakan besarnya jumlah tunggakan utang dikarenakan ada pihak ketiga yang bermaksud untuk membeli agunan sebagaimana telah Pemohon Kasasi (Pembantah) uraikan dalam posita point nomor 8 s/d 12;

Bahwa mengenai formulasi gugatan baik *rechts ground* maupun *fetelijke grond* dari Pemohon Kasasi (Pembantah) telah memenuhi syarat-syarat khususnya yang berkaitan dengan teori individualisasi (*individualisering theory*) yang menentukan formulasi gugatan adalah:

Teori individualisasi (*individualisering theory*) yang menentukan: peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan. Namun, tidak perlu dikemukakan dasar dan sejarah terjadinya hubungan hukum karena hal itu dapat diajukan berikutnya dalam proses pemeriksaan sidang pengadilan;

(Lihat: M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Keempat, Mei 2006, halaman 57);

Bahwa mengenai pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor: 05/Pdt.G/ 2011/ PN.TB tanggal 3 Mei 2012 pada halaman 22 alinea ke-6 yang menyatakan dalil bantahan Pembantah pada angka 14 disebutkan bahwa eksekusi lelang telah dilaksanakan, ternyata *Judex Facti* baik Majelis Hakim Tingkat I maupun Pengadilan Banding telah melakukan

Hal. 9 dari 12 hal. Put. No. 1190 K/Pdt/2013



pemutarbalikkan dalil posita Bantahan dari Pemohon Kasasi (Pembantah) sebagaimana ternyata posita angka 14 mendalilkan mengenai itikad buruk dari Para Termohon Kasasi (Para Pemohon Kasasi) yang melakukan kesalahan prosedur dalam melakukan proses lelang;

Bahwa dari dalil-dalil posita bantahan dari Pemohon Kasasi (Pembantah) tidak ada satu pun yang mendalilkan lelang telah selesai dilaksanakan sehingga kata-kata "melelang";

Dalam posita bantahan dari Pemohon Kasasi (Pembantah) harus diartikan sebagai proses lelang yang pelelangannya belum selesai dilaksanakan sehingga upaya hukum dari Pemohon Kasasi (Pembantah) melakukan bantahan atau perlawanan dari pihak Tereksekusi berdasarkan Pasal 225 ayat (1) Rbg telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa dengan demikian, menjadi tidak berdasar pertimbangan hukum selanjutnya, yaitu: pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor: 05/Pdt.G/2011/ PN.TB tanggal 3 Mei 2012 pada halaman 23 alinea ke-2 s/d ke-3 yang kemudian diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Banding yang menyatakan:

Bahwa dalam Bantahan Pembantah juga tidak disebutkan siapa pemenang lelang atau siapa pihak yang membeli tanah objek hak tanggungan melalui lelang tersebut, bahwa terlepas pemenang lelang dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik oleh undang-undang, akan tetapi hal tersebut haruslah dibuktikan;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim pemenang lelang atau pihak yang membeli objek hak tanggungan tersebut haruslah disertakan sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena pemenang lelang merupakan pihak yang berhubungan langsung dengan objek dalam perkara ini, dimana pemenang lelang secara hukum adalah pemilik dari objek hak tanggungan yang dipermasalahkan dalam perkara ini, sehingga apabila nantinya terjadi proses eksekusi dalam perkara ini dan dengan tidak dijadikannya pemenang lelang sebagai pihak dalam perkara ini, maka akan terjadi masalah dalam proses pelaksanaan eksekusi nantinya;

Sebab, dari dalil posita bantahan dari Pemohon Kasasi (Pembantah) ternyata petitum bantahan melulu hanya bersifat *declaratoir* dan tidak ada satu pun yang bersifat *petitum condemnatoir* berupa penghukuman untuk menyerahkan sesuatu kebendaan kecuali hanya sebatas untuk menghukum mentaati terhadap putusan sehingga telah jelas dan tegas tidak dimungkinkan ada eksekusi apabila semua petitum bantahan dari Pemohon Kasasi (Pembantah) dikabulkan untuk seluruhnya. Dengan demikian, pertimbangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum *Judex Facti* yang menyatakan "sehingga apabila nantinya terjadi proses eksekusi dalam perkara ini" telah tidak dapat dipertahankan lagi sehingga harus dibatalkan;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 28 Februari 2013 dan jawaban memori tanggal 28 Maret 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa eksekusi lelang yang telah selesai dilaksanakan upaya hukumnya adalah gugatan bukan perlawanan, oleh karena itu pihak Pembantah semestinya mengajukan gugatan, bukan bantahan, dengan demikian pihaknya kurang lengkap karena pemenang lelang tidak ikut digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi NURHAIDAH Br. SIHOMBING tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi NURHAIDAH Br. SIHOMBING tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat** tanggal **16 Agustus 2013** oleh **I MADE TARA, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr.**

Hal. 11 dari 12 hal. Put. No. 1190 K/Pdt/2013



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

**TAKDIR RAHMADI, SH., L.L.M., dan SOLTONI MOHDALLY, SH., MH.,** Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **RITA ELSY, SH., MH.,** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

K e t u a,

ttd./ **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., L.L.M.**

ttd./ **I MADE TARA, SH.**

ttd./ **SOLTONI MOHDALLY, SH., MH.**

Panitera Pengganti,

Biaya Kasasi:

ttd./ **RITA ELSY, SH., MH.**

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h ...	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN**  
**MAHKAMAH AGUNG RI**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**  
NIP. 19610313 198803 1 003