



S a l l a n

PUTUSAN

Nomor 31 / PDT /2018 / PT BNA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan memutuskan perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MUNAWARBAH Bin MADDIN. Umur 25 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Pendidikan SLTA Sederajat, Tempat tinggal di Kampung Puja Mulia Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TAMARSAH, S.H. & SASMINDRA, S.Ag, Advokat/Penasihat Hukum Jalan Kampus Gajah Putih No.10 Kampung Kala Nareh Kecamatan Pegasing Kabupaten Aceh Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. **PT.BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk** , Retail Credit Collection Lhokseumawe, Beralamat di Jalan Merdeka No.135 C Lhokseumawe, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi;
2. **PT.BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk** , Retail Credit Collection Medan, Beralamat di Jalan Imam Bonjol No.7 Lantai 4 Medan Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi;

Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Asril, S.H., Team Leader Legal pada Region I/ Sumatera 1-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Hariadi, S.H., Legal Officer pada Region

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 31/PDT/2018/PT BNA



I/ Sumatera 1-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Andina Tampubolon, S.H., Legal Officer pada Region I/ Sumatera 1-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Diki Kusri, S.H., Assistant Legal Officer pada Region I/ Sumatera 1-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Ahmad Fuadi, Branch Manager pada Cabang Takengon PT Bank Mandiri (Persero), Nizamuddin, Small Medium Enterprise Manager pada Small Medium Manager Enterprise Area Banda Aceh-Branch Lhokseumawe Merdeka-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Anton Eka Saputra, S.H., Relationship Manager pada Small Medium Enterprise Area Banda Aceh-Branch Takengon- PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Erwin, Officer pada Credit Operation Cabang Takengon- PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Anhar Firdaus, Supervisor Small Medium Enterprise Collection pada Retail Kredit Collection Area Banda Aceh- PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Asril Wahab, Recovery Manager pada Regional Special Asset Management Floor Banda Aceh- PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. DSB.R01/SK/057/2017, tertanggal 30 Maret 2017;

3. KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGERA DAN LELANG) Lhokseumawe, Beralamat di Jalan T. Hamzah Bendahara Kota Lhokseumawe Propinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M, Kepala Bagian Bantuan Hukum II pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, Nofiansyah, S.H., Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe, Usman Amirullah, S.H., M.H., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum IIB, Taufiqurrahman, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bukittinggi, Muhammad Sani, S.H., M.H., Penanganan Perkara Tk. I pada Sub Bagian Bantuan Hukum IIB, Yan A. H. Asmara, S.H.,

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 31/PDT/2018/PT BNA



Penanganan Perkara Tk. II pada Sub Bagian Bantuan Hukum IIb, Andhi A. Pagatian, S.H., Penanganan Perkara Tk. IV pada Sub Bagian Bantuan Hukum IIb, Muliawansyah Apriandi, S.H., Pelaksana pada Subbagian Bantuan Hukum IIb, Rina Maryana, Pelaksana pada Subbagian Bantuan Hukum IIb, Marwan Sembiring, Penanganan Perkara pada KPKNL Lhokseumawe, Muhammad Nagif, Penanganan Perkara pada KPKNL Lhokseumawe, Anugrah Satria, Penanganan Perkara pada KPKNL Lhokseumawe, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-127/MK./2017, tertanggal 13 April 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. MUNAWARDI BIN M.KARIMI, Tempat tanggal lahir pondok Baru, 25 Mei 1977 / Umur 40 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SLTA, Tempat tinggal di Kampung Simpang Utama, Kecamatan Bandar, Kabupaten Bener Meriah, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong tanggal 11 Januari 2018 Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Maret 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraaan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong pada tanggal 7 Maret 2017 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Pada tanggal 15 Januari 2012 Penggugat menyewa Rumah dan Gudang / Perkarangan Milik Tergugat IV berupa:



1.1. Sebidang Tanah dan Bangunan Gudang Kopi seluas Lebih Kurang 8 x 59 M Sama luas 472 M2, Yang terletak di kampung dahulu Purwosari sekarang Kampung Simpang Utama Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh, sesuai dengan No Sertifikat hak milik 704 atas nama Munawardi, adapun batas –batas nya sebagai berikut:

- Barat berbatas dengan Tanah Anwar
- Timur berbatas dengan Nengsih
- Utara berbatas dengan jalan
- Selatan berbatas dengan Tower

1.2. 1 (satu) Unit bangunan Rumah / Ruko Milik Tergugat IV dengan luas 91 M2, Yang terletak di kampung dahulu Purwosari sekarang Kampung Simpang Utama Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh, sesuai dengan No Sertifikat hak milik 508 atas nama SITI SALMAH, adapun batas – batas nya sebagai berikut:

- Barat berbatas dengan Rumah Samsul
- Timur berbatas dengan Narsiah
- Utara berbatas dengan Jalan Raya
- Selatan berbatas dengan Efendi

1.3. Sebidang tanah perkarangan seluas 675 M2, yang yang terletak di kampung dahulu Purwosari sekarang Kampung Simpang Utama Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh, sesuai dengan No Sertifikat hak milik 696 atas nama MUNAWARDI (Tergugat IV), adapun batas –batas nya sebagai berikut:

- Barat berbatas dengan Tanah pak liyas
- Timur berbatas dengan Jalan Desa
- Utara berbatas dengan tanah pak Suhat
- Selatan berbatas dengan Tanah pak onot .

(Selanjutnya disebut sebagai ObjekTerperkara)

2. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2012 Penggugat Menyewa dari Tergugat IV, Sebidang tanah Objek Terperkara dengan beritikad baik dan mempunyai surat sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat IV dengan jangka waktu selama 15 tahun sejumlah Rp. 350.000.000-(tiga ratus lima puluh juta rupiah);



3. Bahwa Penggugat dan Tergugat menyewa objek perkara dengan Surat Sewa – Menyewa yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2012, adalah sah dan berharga;
4. Bahwa Penggugat merasa telah mempunyai kewenangan untuk menguasai objek perkara sampai dengan tahun 2027 .maka sangat beralasan hukum Penggugat meminta
5. Bahwa pada pada tanggal 15 Januari 2012, Tergugat IV, menerima uang sewa objek Terperkara yang sangat dibutuhkan dengan alasan Tergugat IV,dalam keadaan Pailit atau mengalami kerugian atas usahanya dalam berdagang kopi dikarenakan Bahwa Kopi Tergugat IV dibawa oleh Pembeli yang bernama Tanwir senilai Rp. 1 Milyar dan Pembeli Tersebut kabur tidak kembali lagi samapi dengan sekarang;
6. Bahwa akibat dari Kerugian yang di derita Tergugat IV, Maka tergugat IV Menyewakan Objek Terperkara kepada Penggugat;
7. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2016, Penggugat mengetahui objek Terperkara akan dilelang hak eksekusi hak tanggungan oleh PT. Bank Mandiri Persero Lhokseumawe (Tergugat I), bersama KPKNL (Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (Tergugat III);
8. Bahwa Penggugat menanyakan kepada Tergugat IV, mengenai eksekusi lelang yang Penggugat ketahui dari daftar Lelang, memang benar objek perkara akan segera dilelang kata Tergugat IV, Kemudian Tergugat IV, memberikan photo copy surat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dibtur atas nama Munawardi (tergugat IV) yang dikeluarkan pada tanggal 10 Juni 2016 oleh PT. Bank mandiri (Persero) Tbk. Retail Kridet Collection Medan (Tergugat II);
9. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat sangat merugikan Penggugat yang mana Penggugat telah mengeluarkan uang sewa objek Terperkara yang sangat besar maka tidak seharusnya Tergugat I, III Melelang objek Terperkara;
10. Bahwa akibat perbuatan melawan Hukum Yang dilakukan Tergugat IV, Yang berdampak sangat merugikan Penggugat, maka selayaknya Tergugat IV, mengganti Kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat;



11. Bahwa Penggugat merasa telah mempunyai kewenangan untuk menguasai objek perkara sampai dengan tahun 2027 .maka sangat beralasan hukum Penggugat meminta untuk Pelaksanaan Eksekusi Lelang hak tanggungan dibatalkan;
 12. Bahwa Tergugat I dan II, yang akan melelang objek perkara maka selayaknya Tergugat I, II, Mengganti Kerugian Penggugat terlebih dahulu sebelum Pelaksanaan Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I, II,III Kepada Penggugat;
 13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat dengan rician sebagai berikut:
 - A. KERUGIAN MATERIL:
Biaya Tranpostasi / Akomodasi / Administrasi Penasihat Hukum sebesar Rp. 50,000.000,
 - B. KERUGIAN IMATERIL:
Terkurasnya dan tersitanya waktu tenaga dan pikiran Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sehingga timbulnya perkara ini layak dan patut diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,-
Jumlah kerugian materil dan imateril yang harus dibayar para Tergugat dan turut Tergugat kepada Penggugat Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
 14. Bahwa Penggugat berkeyakinan Para Tergugat akan mengalihkan Objek Terperkara yang telah disewa Penggugat maka kepada pihak lain baik dalam bentuk jual beli ataupun bentuk yang lainnya, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara;
 15. Bahwa putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uit voerbaar bij voorad) walaupun para Tergugat melakukan upaya Verzet, Banding ataupun Kasasi;
 16. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat sampaikan diatas maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus



perkara ini memanggil para pihak dan menentukan hari persidangan serta memberikan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan Dibitur atas nama Munawardi, sebelum dikembalikan kerugian Penggugat sebesar Rp.350.000-000. Surat Perjanjian Pinjam Meminjam tanggal 22 Juni 2012;
3. Menyatakan para Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum;
4. Menyatakan Surat Sewa Menyewa antara Pengugat dan Tergugat IV, pada tanggal 15 Januari 2012 adalah Surat sah dan berharga;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian materil dan imateril sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan sita jaminan atas objek Terperkara Yang Penggugat kuasai sah dan berharga;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan walaupun para Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Jawaban Tergugat I dan II Konpensasi / Penggugat I dan II Rekonpensasi

A. DALAM EKSEPSI

1. **EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA* KARENA PENGUGAT KELIRU UNTUK MENJADIKAN TERGUGAT I DAN II SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO**
 - a. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.
 - b. Bahwa gugatan aquo seharusnya ditujukan kepada badan hukum PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, bukan kepada TERGUGAT I dan



TERGUGAT II karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan merupakan pihak yang berdiri sendiri, namun hanya sebagai unit kerja yang bertindak melaksanakan tugasnya untuk kepentingan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Seluruh tindakan dan kebijakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sesuai Tugas dan Wewenang yang ditetapkan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., **termasuk mengenai penagihan dan penyelamatan kredit bermasalah.**

- c. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam melakukan upaya penagihan dan penyelamatan kredit bermasalah sesuai Standar Operasional Prosedur yang ditetapkan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan dalam melaksanakan tugasnya, TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertanggung jawab kepada pejabat di atasnya di Kantor Pusat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Hal ini merupakan bentuk hirarki organisasi perusahaan yang diatur dalam ketentuan internal PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
- d. Bahwa gugatan PENGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai badan yang berdiri sendiri adalah keliru dan tidak tepat, yang berakibat gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil, oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA KONPENSI

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam Eksepsi sepanjang berkaitan dengan Pokok Perkara mohon dianggap kembali tercantum disini.
2. TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.
3. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II terlebih dahulu menyampaikan **fakta hukum** sebagai berikut:
 - a. Bahwa berdasarkan permohonan Kredit Modal Kerja yang diajukan oleh Sdr. MUNAWARDI (i.c TERGUGAT IV) pada tanggal 5 Oktober 2010, TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat menyetujui permohonan kredit modal kerja yang diajukan oleh



TERGUGAT IV dengan limit kredit sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah), jangka waktu kredit 1 (satu) tahun dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam surat TERGUGAT I dan TERGUGAT II nomor BBD.LKM/768/2010 tanggal 22 Oktober 2010 perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK)..

- b. Bahwa TERGUGAT IV menyetujui syarat dan ketentuan yang disampaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan selanjutnya syarat dan ketentuan atas fasilitas kredit tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit nomor RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 1 Desember 2010 dengan jangka waktu kredit 1 (satu) tahun yaitu tanggal 1 Desember 2010 sampai dengan 30 November 2011. Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani oleh TERGUGAT IV beserta isteri TERGUGAT IV (Sdri. Elywati) dan TERGUGAT I serta TERGUGAT II.
- c. Fasilitas kredit kemudian diperpanjang dan limit kredit ditambah yaitu:
 - 1) Addendum I Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 13 Oktober 2011, limit kredit ditambah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rpiah) sehingga limit kredit menjadi Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) dengan jangka waktu kredit tanggal 13 Oktober 2011 sampai dengan 12 Oktober 2012;
 - 2) Addendum II Perjanjian Kredit RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 27 April 2012, limit kredit ditambah Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta Rpiah) sehingga limit kredit menjadi Rp. 1.600.000.000.00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah) dengan jangka waktu kredit tanggal 27 April 2012 sampai dengan 26 April 2013;
 - 3) Addendum III Perjanjian Kredit RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 5 Februari 2013, limit kredit ditambah Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) sehingga limit kredit menjadi Rp. 2.000.000.000.00 (dua milyar Rupiah) dengan jangka waktu kredit tanggal 27 April 2013 sampai dengan 26 April 2014.



Bahwa selain menyetujui dan menandatangani Perjanjian Kredit dan Addendum – addendumnya, Surat Penawaran Pemberian Kredit TERGUGAT IV juga telah menyetujui dan menandatangani Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk pada tanggal 1 Desember 2010.

Perjanjian kredit dan Addendum – addendumnya, Surat Penawaran Pemberian Kredit dan Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, selanjutnya disebut **“PERJANJIAN KREDIT”**

d. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diberikan kepada TERGUGAT IV, TERGUGAT IV menyerahkan agunan kredit antara lain:

- 1) Tanah Hak Milik nomor 508/Purwosari luas 91 M² berikut bangunan rumah toko yang berada di atasnya terdaftar atas nama Munawardi (i.c TERGUGAT IV) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh). Agunan tersebut telah diikat dengan:
 - a) Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 51/2011 tanggal 7 Maret 2011 sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 726/BDR/2010 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Kabupaten Bener Meriah;
 - b) Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 42/2012 tanggal 11 Februari 2012 sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 781/BDR/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Kabupaten Bener Meriah;
- 2) Tanah Hak Milik No. 696/Purwosari luas 675 M² terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh). Agunan tersebut telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 484/2011 tanggal 12 Desember 2011 sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus



lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.782/BDR/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah;

3) Tanah Hak Milik No. 704/Purwosari luas 490 M² berikut bangunan yang berada di atasnya terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah, Prov. Aceh. Agunan tersebut telah diikat dengan:

a) Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 278/2012 tanggal 29 Juni 2012 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 412/BDR/2012 tanggal 30 April 2012 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah;

b) Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 111/2013 tanggal 26 Februari 2013 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 91/APHT/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang dibuat oleh Emalia, SH, PPAT di Bener Meriah

Agunan kredit tersebut untuk selanjutnya disebut
“OBYEK PERKARA”

e. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA telah dilaksanakan sesuai UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut **“UU Hak Tanggungan”**) dengan penjelasan sebagai berikut:

1) **Dilakukan oleh orang yang mempunyai kewenangan untuk itu** yaitu Tergugat IV selaku pemilik hak sesuai Sertifikat sebagai tanda bukti hak milik No. 508, Hak Milik No. 696 dan Hak Milik No.704.



- 2) Sebelum Hak Tanggungan diberikan Tergugat IV selaku pemilik **telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)** yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
 - 3) Berdasarkan SKMHT telah dibuat **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** oleh PPAT yang berwenang.
 - 4) Telah diterbitkannya **Sertifikat Hak Tanggungan** oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah.
- f. Bahwa setelah fasilitas kredit TEGRUGAT IV diperpanjang dan limit kredit ditambah, ternyata TERGUGAT IV tidak melakukan pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit sesuai yang disepakati dalam PERJANJIAN KREDIT. Untuk itu TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan upaya penagihan baik secara langsung, melalui telpon, maupun melalui surat, namun TERGUGAT IV tetap tidak membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyampaikan Surat Peringatan kepada TERGUGAT IV, yaitu:
- Surat Peringatan I No. RRC.MDN. 1993/2013 tanggal 12 September 2013;
 - Surat Peringatan II No. RRC.MDN.2985/2013 tanggal 13 November 2013;
 - Surat Peringatan III No. RRC.MDN.3785/2013 tanggal 27 Desember 2013
- g. Bahwa mengingat TERGUGAT IV telah diberikan Surat Peringatan I sampai dengan III tetapi TERGUGAT IV tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan/membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan fasilitas kredit TERGUGAT IV telah dinyatakan macet pada tanggal 19 September 2013, maka dengan Surat No. RMN.RTR/RC1.RRC.MDN.0300/2014 tanggal 24 Januari 2014, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyatakan **TERGUGAT IV lalai / wanprestasi** untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam PERJANJIAN KREDIT, karenanya fasilitas kredit TERGUGAT IV dinyatakan jatuh waktu seketika



dan seluruh kewajiban / hutang atas fasilitas kredit TERGUGAT IV harus dibayar sekaligus lunas.

- h. Bahwa sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), TERGUGAT I dan TERGUGAT II berhak untuk melakukan eksekusi / lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit i.c OBYEK PERKARA sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan demikian, **TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik haruslah dilindungi hukum.**
- i. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe melakukan lelang Hak Tanggungan sebanyak 4 (empat) kali atas Agunan Kredit TERGUGAT IV yaitu:
- Tanggal 12 November 2015, dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada agunan kredit yang terjual karena tidak ada peminat;
 - Tanggal 11 Januari 2016, dalam pelaksanaan lelang tersebut 1 (unit) agunan kredit terjual yaitu tanah Hak Milik No. 19 terdaftar atas nama TERGUGAT IV (bukan termasuk OBYEK PERKARA) terjual dengan harga lelang Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah);
 - Tanggal 8 Desember 2016, dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada agunan yang terjual karena tidak ada peminat.
 - Tanggal 13 Mei 2016, dalam pelaksanaan lelang tersebut Tanah Hak Milik No. 696 terdaftar atas nama TERGUGAT IV yang merupakan OBYEK PERKARA terjual dengan harga lelang Rp. 308.000.000,00 (tiga ratus delapan juta Rupiah).
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil gugatan PENGGUGAT butir 1 sampai dengan 6, halaman 2 sampai dengan 3 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT telah menyewa OBYEK PERKARA kepada TERGUGAT IV untuk jangka waktu 15 (lima



belas) tahun terhitung mulai tanggal 15 Januari 2012 sampai dengan tahun 2027 dengan harga sewa Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang dibayar sekaligus di muka, dengan alasan sebagai berikut:

- a. OBYEK PERKARA telah menjadi agunan kredit TERGUGAT IV kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II sejak tanggal 7 Maret 2011 sedangkan PENGGUGAT menyewa OBYEK PERKARA kepada TERGUGAT IV sejak tanggal 15 Januari 2012. Semenjak OBYEK PERKARA menjadi agunan kredit TERGUGAT IV kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka asli bukti kepemilikan OBYEK PERKARA yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 508/Purwosari, No. 696/Purwosari dan No. 704/Purwosari ada pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Apabila memang PENGGUGAT menyewa OBYEK PERKARA maka PENGGUGAT pasti akan melihat asli SHM sebagai bukti kepemilikan OBYEK SEWA yang ada pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, apalagi PENGGUGAT menyewa OBYEK PERKARA dengan harga sewa yang cukup besar yaitu Rp. Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang dibayar sekali gus dimuka dengan jangka waktu sewa 15 tahun. **Sampai saat ini PENGGUGAT tidak pernah melihat asli SHM agunan kredit TERGUGAT IV yang disimpan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Hal ini membuktikan bahwa sebenarnya PENGGUGAT tidak pernah menyewa OBYEK PERKARA dan tidak mempunyai kepentingan terhadap SHM sebagai bukti kepemilikan OBYEK PERKARA.**
- b. Bahwa sebelum dijadikan agunan kredit, TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan peninjauan ke tempat OBYEK PERKARA demikian juga setelah OBYEK PERKARA menjadi agunan kredit TERGUGAT IV, **TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah melihat PENGGUGAT tinggal di OBYEK PERKARA. PENGGUGAT baru muncul di OBYEK PERKARA setelah OBYEK**



PERKARA terjual melalui lelang dan dengan alasan yang mengada – ada mengakui bahwa OBYEK PERKARA disewa oleh PENGUGAT sejak tanggal 15 Januari 2012.

- c. Bahwa sesuai Syarat Umum Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT IV, TERGUGAT IV tidak diizinkan untuk menyewakan agunan kredit (i.c OBYEK PERKARA) kepada pihak lain kecuali atas persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Bahwa sampai hari ini **TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah memberikan izin tertulis kepada TERGUGAT IV untuk menyewakan agunan kredit kepada pihak lain, karenanya terbukti bahwa OBYEK PERKARA tidak pernah disewakan oleh PENGUGAT kepada pihak lain.**
5. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGUGAT pada butir 9 sampai dengan 13 halaman 3 dan 4 yang menyatakan bahwa PENGUGAT mengalami kerugian atas tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melelang OBYEK PERKARA dengan penjelasan sebagai berikut:
- a. Bahwa sesuai penjelasan pada fakta hukum butir 3 huruf d di atas, TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan Pemegang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA, karenanya apabila debitur (i.c TERGUGAT IV) cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
- b. Bahwa Hak TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku Pemegang Hak Tanggungan melaksanakan lelang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan (i.c OBYEK PERKARA) sudah dijamin oleh Undnag – undang karenanya apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II melaksanakan haknya tidak ada kepentingan pihak lain yang dirugikan, termasuk dalam hal ini kepentingan PENGUGAT.



c. Bahwa quad non PENGUGAT menyewa OBYEK PERKARA kepada TERGUGAT IV maka tindakan PENGUGAT yang menyewa OBYEK PERKARA kepada TERGUGAT IV tanpa menyelidiki status / kondisi OBYEK PERKARA termasuk kalau OBYEK PERKARA sudah menjadi agunan kredit kepada pihak lain, hal itu merupakan kelalaian PENGUGAT selaku penyewa karena seorang Penyewa yang beritikad baik seharusnya mengetahui kondisi Obyek Sewa yang akan disewa termasuk menanyakan asli kepemilikan obyek sewa. Dalam hal ini PENGUGAT selaku penyewa tidak pernah melihat asli bukti kepemilikan Obyek Sewa karena aslinya ada pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

d. Bahwa kalau memang PENGUGAT mengalami kerugian sebagai akibat dilelangnya OBYEK PERKARA oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal itu merupakan konsekuensi atas kelalaian yang dilakukan oleh PENGUGAT sendiri yang tidak hati – hati dalam melakukan sewa menyewa tanah dan bangunan milik TERGUGAT IV dan kerugian yang dialami oleh PENGUGAT sebagai akibat kelalaian PENGUGAT tersebut tidak bisa dibebankan kepada pihak lain, termasuk kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II .

6. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGUGAT butir 13 halaman 4 yang menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT I dan II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). **Besarnya nilai ganti rugi yang dimintakan oleh PENGUGAT tersebut terlalu mengada-ada dan tidak jelas dasar metodologi perhitungannya.**

Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan dan dibuktikan secara terperinci oleh Penggugat telah ditolak oleh Mahkamah Agung, sebagaimana tercantum dalam buku M. Ali Boediarso, SH.,



Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad), Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 29, 38 dan 155, sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut:

"Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar TERGUGAT I dan II dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut."

7. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT butir 14 halaman 4 yang memohonkan agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas OBYEK PERKARA dengan alasan sebagai berikut:
- Bahwa sesuai fakta hukum pada butir 3 guruf d di atas bahwa OBYEK PERKARA merupakan agunan kredit TERGUGAT IV untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit TERGUGAT IV kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. OBYEK PERKARA sudah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang dan selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah berdasarkan APHT tersebut menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.
 - TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan lelang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA apabila debitur (i.e TERGUGAT IV) ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
 - Mengingat **TERGUGAT I dan TERGUGAT II mempunyai hak untuk melakukan lelang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA dan hak tersebut dilindungi hukum, maka permintaan PENGGUGAT untuk meletakkan sita jaminan**

Halaman 17 dari 40 Putusan Nomor 31/PDT/2018/PT BNA



atas **OBJEK PERKARA** haruslah ditolak, satu dan lain hal **PENGUGAT** tidak memiliki hak apapun atas **OBJEK PERKARA**.

8. Bahwa haruslah ditolak dalil **PENGUGAT** butir 15 yang menyatakan bahwa putusan atas perkara aquo dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij vorrad*) walaupun **PARA TERGUGAT** melakukan upaya verzet, banding ataupun kasasi tuntutan **putusan serta – merta Penggugat tidak didasarkan pada bukti surat autentik sehingga bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta – Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil**.
9. Bahwa terhadap dalil – dalil **PENGUGAT** yang tidak **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tanggap dalam Jawaban ini dianggap ditolak karena tidak ada relevansinya dengan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**

DALAM REKONPENS

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Jawaban Dalam Konpensi mohon dianggap dipergunakan kembali di dalam Rekonsensi.
2. Bahwa dalam gugatan Rekonsensi ini, **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** **DALAM KONPENS** menjadi **PENGUGAT DALAM REKONPENS**, dan **PENGUGAT DALAM KONPENS** menjadi **TERGUGAT DALAM REKONPENS**.
3. Bahwa **PENGUGAT DALAM REKONPENS** adalah sebuah Bank Nasional – Badan Usaha Milik Negara yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia karena Kinerja Keuangan yang sangat baik dan selalu memberikan pelayanan terbaik kepada nasabahnya. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya terkait pemberian fasilitas kredit kepada debitur, **PENGUGAT DALAM REKONPENS** juga selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan ketentuan hukum yang berlaku.
4. Bahwa terlebih dahulu **PENGUGAT DALAM REKONPENS** menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 1 Desember 2010,



PENGUGAT DALAM REKONPENSASI memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja kepada TERGUGAT IV DALAM KONPENSASI dengan limit kredit sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dengan jangka waktu kredit tanggal 1 Desember 2010 sampai dengan 1 Desember 2011;

- b. Bahwa fasilitas kredit kemudian diperpanjang dan dan limit kredit ditambah, terakhir sesuai Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 5 Februari 2013, limit kredit ditambah menjadi Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) dengan jangka waktu kredit sampai dengan 26 April 2014;
- c. Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM KONPENSASI kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSASI, TERGUGAT IV DALAM KONPENSASI telah menyerahkan agunan kredit berupa:
- Tanah Hak Milik nomor 508 berikut bangunan rumah toko yang berada di atasnya terdaftar atas nama Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KONPENSASI) yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 51/2011 tanggal 7 Maret 2011 sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 726/BDR/2010 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 42/2012 tanggal 11 Februari 2012 sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 781/BDR/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah;
 - Tanah Hak Milik No. 696 terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KONPENSASI) yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 484/2011 tanggal 12 Desember 2011 sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 782/BDR/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah;



- Tanah Hak Milik No. 704 berikut bangunan yang berada di atasnya terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KONPENSI) yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 278/2012 tanggal 29 Juni 2012 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 412/BDR/2012 tanggal 30 April 2012 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 111/2013 tanggal 26 Februari 2013 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 91/APHT/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang dibuat oleh Emalia, SH, PPAT di Bener Meriah. Agunan kredit tersebut di atas selanjutnya disebut **“OBYEK PERKARA”**
- d. Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA telah dilakukan sesuai UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut **“UU Hak Tanggungan”**) karenanya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan apabila debitur (i.c TERGUGAT IV DALAM KONPENSI cidera janji maka PENGUGAT DALAM REKONPENSI selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan penjualan Obyek Hak Tanggungan (i.c OBYEK PERKARA) melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan OBYEK PERKARA untuk pelunasan hutang TERGUGAT IV DALAM KONPENSI kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSI.
- e. Bahwa setelah fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM KONPENSI diperpanjang dan limit kredit ditambah, TERGUGAT IV DALAM KONPENSI tidak membayar kewajibannya sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, karenanya PENGUGAT DALAM REKONPENSI menyampaikan Surat Peringatan I, II dan III kepada TERGUGAT IV DALAM KONPENSI. Selanjutnya sesuai Surat PENGUGAT DALAM REKONPENSI No. RMN.RTR/RC1.RRC.MDN.0300/2014 tanggal 24 Januari 2014, PENGUGAT DALAM REKONPENSI menyatakan



TERGUGAT IV DALAM REKONPENSII lalai / wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam PERJANJIAN KREDIT, karenanya fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM REKONPENSII dinyatakan jatuh waktu seketika dan seluruh kewajiban / hutang atas fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI harus dibayar sekaligus lunas.

f. Bahwa agunan kredit TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI telah dilakukan lelang sebanyak 4 (empat) kali dan agunan kredit yang telah terjual dalam lelang adalah :

- Tanah Milik Hak Milik No. 19 terdaftar atas nama TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI (bukan termasuk OBYEK PERKARA) terjual dengan harga lelang Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) yang dibeli oleh Abdullah sesuai Risalah Lelang No. 002/2016 tanggal 11 Januari 2016. Harga Lelang sudah disetorkan kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSII melalui KPKNL Lhokseumawe dan sudah dibukukan ke rekening Pinjaman TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI untuk mengurangi kewajiban / hutang TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSII.
- Hak Milik No. 508 (OBYEK PERKARA) terjual dalam lelang yang dilaksanakan pada tanggal 13 Mei 2016 sebesar Rp.308.000.000,00 (tiga ratus delapan juta Rupiah) yang dibeli oleh Syamsul Bahri sesuai Risalah Lelang No. 113/2016 tanggal 25 Mei 2016. Harga Lelang sudah disetorkan kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSII melalui KPKNL Lhokseumawe dan sudah dibukukan ke rekening pinjaman TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI untuk mengurangi kewajiban / hutang TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSII.

5. Bahwa adanya gugatan aquo yang diajukan oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSII dengan alasan yang mengada – ada, seolah – olah telah terjadi hubungan sewa menyewa atas OBYEK PERKARA antara TERGUGAT DALAM REKONPENSII dengan TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI tidak dapat menghilangkan hak PENGUGAT DALAM REKONPENSII selaku pemegang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA dan hak Pemenang Lelang atas Obyek Hak Tanggungan (i,c OBYEK



PERKARA) untuk menguasai dan menikmati OBYEK PERKARA yang sudah dibelinya melalui lelang.

6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSI di hadapan PPAT, telah diatur secara tegas bahwa: *"jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (ic. Pemilik Agunan), Pihak Kedua (ic. PENGGUGAT DALAM REKONPENSI) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (ic. Pemilik Agunan)*

- 1) *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian- sebagian;*
- 2) *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- 3) *.....dst. sama.....*

7. Bahwa tindakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang menguasai OBYEK PERKARA tanpa hak apalagi terhadap tanah Hak Milik No. 508 yang telah terjual melalui lelang Hak Tanggungan tanggal 13 Mei 2016 yang dibeli oleh Sdr. Syamsul Bahri dan bahkan TERGUGAT DALAM REKONPENSI mengajukan gugatan aquo dengan dalil yang mengada- ada dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Pasal 1365 KUH Perdata:

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

8. Bahwa pengertian dasar perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bukan hanya melanggar undang-undang tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Termasuk salah satu perbuatan melawan hukum adalah:
- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
 - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum;
 - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;



d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

(vide "Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2002)

9. Bahwa perbuatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI tersebut telah memenuhi unsur perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain ic. hak PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dan hak Pemenang Lelang yang telah melakukan pembelian salah satu Obyek Lelang (ic OBYEK PERKARA) dan hasil lelang telah digunakan untuk pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI dan seharusnya dengan melakukan pembayaran harega lelang, Pemenang Lelang dapat menguasai dan menikmati Obyek Lelang yang sudah dibelinya, merupakan unsur perbuatan melawan hokum yang berlaku sebagai undang-undang sesuai pasal 1338 KUH Perdata.

10. Bahwa perbuatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang hingga saat ini masih menguasai dan menempati Obyek Hak Tanggungan (ic OBYEK PERKARA) tanpa hak dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dan hak Pemenang Lelang karenanya TERGUGAT DALAM REKONPENSI harus segera mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan (OBYEK PERKARA) kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI agar PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dapat melaksanakan kembali Lelang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA yang belum terjual dan terhadap agunan kredit yang sudah terjual PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dapat menyerahkannya kepada Pemenang Lelang.

11. Bahwa di dalam APHT yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI di hadapan PPAT, telah diatur secara tegas dalam Pasal 2 sebagai berikut

*"Jika Pihak Kedua ic. **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama ic. **TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI** akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua ic. **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek*



Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua ic. PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua ic. Pemenang Lelang agar selanjutnya Pemenang Lelang dapat menggunakannya dalam arti kata yang seluas-luasnya

12. Bahwa akibat adanya gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSİ *aquo* kepada PN Simpang Tiga Redelong dan tidak bersedianya TERGUGAT DALAM REKONPENSİ mengosongkan OBYEK PERKARA maka PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ telah mengalami kerugian yaitu:

- a. Kerugian Materiil yang disebabkan adanya penggunaan *resources* (waktu, tenaga kerja) dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ untuk menangani gugatan ini yang apabila diperhitungkan nilainya sebesar **Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah)**.
- b. Kerugian imateriil berupa terganggunya reputasi PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ akibat gugatan ini karena menimbulkan *image* bagi masyarakat bahwa PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ telah bertindak tidak hati-hati dalam menjalankan usahanya dan lelang yang dilakukan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ tidak aman untuk dibeli sehingga Calon Pembeli Lelang takut untuk membeli Objek Lelang yang dilelang oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ. Kerugian immateriil ini sebenarnya sangat sulit sekali untuk dihitung, namun untuk kepentingan Gugatan Rekonsensi ini PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ memperhitungkan kerugian immateriil yang dialami PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ adalah sebesar **Rp 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah)**.

13. Bahwa guna menjamin terbayarnya ganti rugi maka beralasan tanah dan bangunan atau asset lainnya milik TERGUGAT DALAM REKONPENSİ diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*), yang nantinya akan dibuatkan permohonan tersendiri;

14. Bahwa perkara ini didukung oleh alat-alat bukti yang menentukan sehingga beralasan gugatan rekonsensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding dan kasasi.

Maka; berdasarkan data, fakta dan penjelasan yang telah disampaikan di atas TERGUGAT DALAM KONPENSİ/ PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ



mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KONPENSI / PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT DALAM KONPENSI / TERGUGAT DALAM REKONPENSI tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PENGGUGAT DALAM KONPENSI / TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI / TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI / PENGGUGAT DALAM KONPENSI adalah TERGUGAT DALAM REKONPENSI / PENGGUGAT DALAM KONPENSI yang tidak benar.
3. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI / PENGGUGAT DALAM KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI / PENGGUGAT DALAM KONPENSI untuk mengosongkan OBYEK PERKARA / AGUNAN KREDIT yaitu:
 - Tanah Hak Milik nomor 508/Purwosari luas 91 M² berikut bangunan rumah toko yang berada di atasnya terdaftar atas nama Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KONPENSI) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh);
 - Tanah Hak Milik No. 696/Purwosari luas 675 M² terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KONPENSI) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh);



- Tanah Hak Milik No. 704/Purwosari luas 490 M² berikut bangunan yang berada di atasnya terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV/DALAM KONPENSI) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah, Prov. Aceh

Dan menyerahkannya kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSI / TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KONPENSI agar selanjutnya PENGUGAT DALAM REKONPENSI / TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KONPENSI atau Pemenang Lelang dapat menggunakan OBYEK PERKARA dalam arti kata yang seluas-luasnya

5. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI / PENGUGAT DALAM KONPENSI untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSI / TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KONPENSI berupa:
 - Kerugian materiil akibat penggunaan *resources* dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk penanganan gugatan aquo sebesar **Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah).**
 - Kerugian immateriil sebesar **Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah).**
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas tanah dan / atau bangunan atau asset lainnya milik TERGUGAT DALAM REKONPENSI / PENGUGAT DALAM KONPENSI
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitverbaar bij voorrad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari TERGUGAT DALAM REKONPENSI / PENGUGAT DALAM KONPENSI.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum PENGUGAT DALAM KONPENSI/ TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau,

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat III:

A. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat III **menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 15 sekaligus petitum angka 7** yang pada intinya



"meminta putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad)".

2. Bahwa sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA RI No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat.
3. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA RI No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
 - b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudan 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 Provisionil, 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*.
4. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA RI tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai *Uitvoerbaar Bij Vooraad* sepatutnya dinyatakan ditolak.
5. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus



disertai penetapan sesuai butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian 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 terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

6. Bahwa Tergugat III **menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita angka 13 sekaligus petitum angka 5** yang pada intinya menyatakan “...menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan imateril sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)...”.
7. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat III nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (vide: Yurisprudensi MARI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983), sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim.

B. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. **Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
 - b. Bahwa pada dasarnya gugatan perdata diajukan karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak Para Tergugat terhadap Penggugat.
 - c. Bahwa setelah dicermati dalam surat gugatan Penggugat *a quo* baik dalam posita maupun petitimnya, tidak ditemukan satupun dalil Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat.



- d. Bahwa untuk itu, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Gugatan **Error In Persona**

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kepala KPKNL Lhokseumawe *in casu* Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) PMK No. 93/2010, yang pada intinya menyatakan "*Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang*".
- c. Bahwa selain itu, sesuai dengan Surat Pernyataan Tergugat I No. RTR.RCR.BCR.MDN/3951/2016 tanggal 14 Maret 2016 dan No. RTR.RCR.BCR.MDN/3953/2016 tanggal 14 Maret 2016, Tergugat I antara lain pada pokoknya menyatakan bertanggung jawab atas segala bentuk tuntutan pidana maupun gugatan perdata yang timbul sebagai akibat dari pelelangan barang-barang yang diajukan lelang.
- d. Bahwa berdasarkan huruf a s.d. c di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara ini *in casu* Tergugat III.

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

4. **Eksepsi Persona Standi In Judicio**

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat III di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq DJKN cq Kanwil DJKN Aceh selaku hirarki



dari struktur organisasi Tergugat III, karena KPKNL bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

- b. Bahwa oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan Yang Harus Ditujukan Kepada Pemerintah Pusat.

- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat.

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

C. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat III mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam provisi, serta dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 704 a.n. 74 m² Munawardi, SHM No. 508 a.n. Siti Salmah, SHM No. 696 a.n. Munawardi yang dijaminan oleh Tergugat IV kepada PT Bank Mandiri *in casu* Tergugat I.
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat III adalah tindakan Tergugat III selaku perantara lelang Hak Tanggungan atas permohonan dari PT Bank Mandiri yang mana objek lelang tersebut merupakan jaminan utang Tergugat IV kepada PT Bank Mandiri yang menurut Penggugat telah disewa terlebih dahulu olehnya kepada Tergugat IV.



5. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat III sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut:
- Bahwa Tergugat IV adalah debitur PT Bank Mandiri Tbk, Cabang Lhokseumawe (*in casu* Tergugat I), berdasarkan Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 1 Desember 2010, Addendum II Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 27 April 2012, dan Addendum III Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 5 Februari 2013, dengan jaminan 3 (tiga) bidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, SHM No. 704 a.n. 74 m² Munawardi, SHM No. 508 a.n. Siti Salmah, SHM No. 696 a.n. Munawardi.
 - Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Tergugat IV dengan PT Bank Mandiri Tbk, Lhokseumawe tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan *Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat IV dan PT Bank Mandiri. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*.
 - Bahwa dalam perkembangannya ternyata Tergugat IV tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
 - Bahwa, oleh karena itu Tergugat I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Tergugat IV untuk menyelesaikan utangnya, yaitu dengan Surat Peringatan I No. RRC.MDN.1993/2013 tanggal 12 September 2013, Surat Peringatan II No. RRC.MDN.2985/2013 tanggal 13 November 2013, Surat Peringatan III No. RRC.MDN.3785/2013 tanggal 27 Desember 2013
 - Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas



Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa a quo kepada Tergugat III melalui surat No. RTR.RCR. BCR.MDN/3948/2016 tanggal 14 Maret 2016 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT.

- f. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe No. 138/300.05-11.09/IV/2016 tanggal 26 April 2016, No. 596/300.05-11.09/X/2015 tanggal 23 Oktober 2015, dan No. 602/300.05-11.09/X/2015 tanggal 23 Oktober 2015
- g. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dengan tegas dinyatakan bahwa *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*., Tergugat III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe No. S- 268/WKN.01/KNL.02/2016 tanggal 13 April 2016 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- h. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran yang terbit tanggal 14 April 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Serambi Indonesia edisi Jumat tanggal 29 April 2016 sebagai pengumuman lelang kedua.
- i. Bahwa sebelum dilakukan pelelangan, Penjual (Tergugat I) telah memberitahukan kepada Debitur (Tergugat IV) melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/4890/2016 tanggal 14 April 2016 hal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang.
- j. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara



Tergugat III telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*, jadi dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat III tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.

- k. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat III juga telah dilakukan sesuai peraturan lelang, Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh penjual selaku pemohon lelang telah dilakukan pengumuman lelang melalui selebaran/pengumuman tempel sebagai Pengumuman Lelang.
- l. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Tergugat III dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Tergugat IV adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe (selaku unit teknis vertikal Menteri Keuangan).
- m. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat III tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat III karena faktanya Tergugat III hanya menjalankan fungsi- fungsi pemerintahan.
- n. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.
6. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan perlawanannya angka 13 yang pada menyatakan bahwa para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)".
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai



perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

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

8. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat III sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III adalah tidak berdasar hukum.
10. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi yang meminta kepada Majelis Hakim untuk "*menyatakan menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan imateril sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)*", tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas serta kepada siapa tuntutan ganti rugi itu dibebankan.
12. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 588 K/Sip/1974 1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan "*tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak*" dan Yurisprudensi MA No. 51 K/Sip/1974 tanggal 29 Mei



1975 yang menyatakan “Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan” serta Yurisprudensi MA No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975 yang menyatakan “Penuntutan ganti rugi dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besar kerugian”.

13. Bahwa selain itu, setelah ditelaah secara seksama, berdasarkan dokumen-dokumen terkait Objek Perkara, tidak ada hubungan hukum Penggugat dengan Objek Perkara serta tidak ada hubungan hukum Penggugat dengan perjanjian antara Tergugat IV dengan Tergugat I, sehingga jelas dan terang tidak ada kerugian yang dialami Penggugat.
14. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak gugatan Penggugat mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya, karena sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat.
15. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
 - b. Gugatan tentang hutang 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 Provisionil, 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*.
16. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA R.I. tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai *Uitvoerbaar Bij Vooraad* sepatutnya dinyatakan ditolak.
17. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA R.I. No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian 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 terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.
18. Bahwa selain itu, perlu Penggugat pahami, **perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat IV tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat III maupun Tergugat I dan II**, sehingga apa yang Penggugat dalilkan dalam surat Gugatan maupun kerugian yang dialami Penggugat sekiranya lebih tepat ditujukan kepada Tergugat IV.
19. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena selain tidak beralasan hukum, juga hanya merupakan pengulangan yang telah dibahas oleh Tergugat III pada jawaban tersebut di atas.



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

Dalam Provisi:

Menyatakan menolak provisi Penggugat.

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Jawaban Tergugat IV:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa benar Tergugat IV, menyewakan kepada Penggugat seperti dalam poin 1.
Gugatan Penggugat;
2. Bahwa Tergugat IV, bersedia di Sita / di lelang objek Terperkara oleh Tergugat III,
dengan Syarat bahwa dilakukan setelah habis masa / waktu sewa – menyewa oleh Penggugat dengan Tergugat IV, selama 10 (sepuluh) tahun lagi;
Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon arahan dan Putusan yang bijaksana untuk Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong telah menjatuhkan putusan tanggal 11 Januari 2018 Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III;



Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 4.316.000,- (empat juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan berdasarkan Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str tanpa hadirnya kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 18 Januari 2018 dan kepada Tergugat III tanggal 19 Januari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan Banding Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str tanggal 30 Januari 2018 yang dibuat oleh M.Ilyas,S.H Panitera Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str tanggal 11 Januari 2018 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II / Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tanggal 6 Februari 2018, Kuasa Terbanding III semula Tergugat III tanggal 9 Februari 2018 dan Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 5 Februari 2018 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak ada mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong pada tanggal 13 Maret 2018 telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, tanggal 8 Februari 2018 kepada Kuasa Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II / Penggugat Rekonvensi I dan II, tanggal tanggal 5 Februari 2018 kepada Terbanding IV semula Tergugat IV untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 31/PDT/2018/PT BNA



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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str tanggal 11 Januari 2018, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutuskan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str tanggal 11 Januari 2018 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Rbg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong tanggal 11 Januari 2018, Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi 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 Kamis tanggal 3 Mei 2018 oleh kami Inang Kasmawati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Syaifoni, S.H., M.Hum, dan



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

Asmar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 31/Pen.Pdt/2018/PT BNA tanggal 6 April 2018 dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua hadir oleh para Hakim Anggota tersebut, Irwan, S.H Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota

d.t.o

Syaifoni, S.H. M.Hum

d.t.o

Asmar., S.H., M.H

Hakim Ketua

d.t.o

Inang Kasmawati, S.H

Panitera Pengganti

Perincian biaya:

| | | |
|---|------------------|---------------|
| 1 | Materai..... | Rp 6.000,00 |
| 2 | Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3 | Pemberkasan..... | Rp 139.000,00 |
| | Jumlah | Rp 150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah)

d.t.o
Irwan, S.H

Untuk Salinan yang sama bunyinya oleh
PANITERA PENGADILAN TINGGI/TIPIKOR
BANDA ACEH

H. SAID SALEM, S.H., M.H.
NIP. 19620616 198503 1 006