



PUTUSAN
Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

S U L I A T I ,Umur : 37 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan,Agama : Islam,Pekerjaan :Wiraswasta, Alamat : Huta II Petani Tengah, Desa Dolok Kahean, Kecamatan Tapian Dolok, Kabupaten Simalungun;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Oktober 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada Tanggal 11 Oktober 2018 No.291/SK/2018/PN Sim, diwakili oleh Kuasa Hukumnya baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri yaitu: 1.Sarles Gultom,S.H.,M.H., 2.Erwin Purba,S.H., dan 3.Rani S Girsang,S.H., Advokad dan kosultan hukum pada kantor Advokat Sarles Gultom&Rekan beralamat di Ruko Griya Sitorus Jln.Kpt.M.H Sitorus No.B.10 Kota Pematangsiantar,Sumut, Indonesia, untuk selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PELAWAN**;

L A W A N ;

1. **PT.BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional Tbk MUR** Cabang Pematangsiantar ,beralamat di Jalan Merdeka No.107/127 Kota Pematangsiantar;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Oktober 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada Tanggal 26 November 2018 No.349/SK/2018/PN Sim, dan No.350/SK/2018/PN Sim diwakili oleh Kuasanya baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri yaitu: Sentot Ahmadi S.H., Jos Iswadi Sinurat, dan kawan-kawan, adalah karyawan pada PT.Bank BTPN Tbk beralamat di Jalan .Sutomo, No.5-ii, kelurahan Proklamasi,

Halaman 1 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Kec.Siantar Barat Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERLAWAN I** ;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), beralamat di Jalan Sisingamangaraja No.79 Kota Pematangsiantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 November 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada Tanggal 26 November 2018 No.348/SK/2018/PN Sim, diwakili oleh Kuasanya Sumarsono,S.H.,M.H., Tulus GP Siahaan,S.H., dan kawan-kawan,selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERLAWAN II**;

3. SHOLATMIN WIJAYA ,Pekerjaan : Wiraswasta ,alamat : Jln.Seksama No.185 Kelurahan Binjai , Kecamatan Medan Denai Kota Medan , selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **TERLAWAN III**;

4. SARBANI , Pekerjaan : Wiraswasta , Alamat : Huta II Petani Tengah, Desa Dolok Kahean, Kecamatan Tapan Dolok, Kabupaten Simalungun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada Tanggal 19 Nopember 2018 No.341/SK/2018/PN Sim, diwakili oleh Kuasa Hukumnya baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri yaitu: Justinus P Manurung,S.H., Advokad dan kosultan hukum pada kantor Advokat Justinus P Manurung,S.H & Rekan beralamat di Ruko Griya Sitorus Jln.Kpt.M.H Sitorus No.B.10 Kota Pematangsiantar,Sumut, Indonesia, untuk selanjutnya disebut **TERBANDING IV** semula **TERLAWAN IV** ;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 27 Desember 2019 Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim, ditingkat banding;

Halaman 2 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pengunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 27 Desember 2019 Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN, tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tentang hari Sidang Perkara ini tanggal 30 Desember 2019 Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim tanggal 24 Juli 2019 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dengan Surat Gugatannya bertanggal 11 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 11 Oktober 2019 dibawah register perkara Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim telah mengajukan gugatan terhadap Terbanding I, II, III, dan IV semula Terlawan I, II, III dan IV atas hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan ada memiliki sebidang tanah dan sebuah bangunan diatasnya seluas 394 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.48 yang terletak di Di Desa Dolok Kahean Kecamatan Tapan Dolok Kabupaten Simalungun dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatas : Jalan/Tanah Slamet.
 - Sebelah Selatan Berbatas : Rumah Suharianto
 - Sebelah Barat berbatas : Tanah Muliati
 - Sebelah Utara : Tanah gono Yono

Selanjutnya disebut objek perkara .

2. Bahwa pada tanggal 23 November 2012, Terlawan IV dan Terlawan I, yang diwakili oleh saudara Irwan Marasi Sitio selaku Branch Manager dan saudari Lila Sari Lubis selaku Credit Admin menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112 dengan Jenis Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB) – Mapan – 1, tujuan pinjaman: Konsumsi, Jumlah : Rp. 160.000.000;- (seratus enam puluh juta rupiah), Suku Bunga : 14.40% flat per tahun, jangka waktu : 60 bulan, angsuran sebesar Rp. 4.586.664;- (empat juta lima ratus delapan puluh enam ribu enam ratus enam puluh empat rupiah) / bulan, dengan

Halaman 3 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran setiap tanggal 03, yang dimulai pada tanggal 03 Januari 2013 dan akan berakhir pada tanggal 03 Desember 2017;

3. Bahwa yang menjadi penjamin dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112, tanggal 23 November 2012 adalah Pelawan dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 48, seluas 394 M2, terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kecamatan Tapian Dolok, Desa Dolok Kahean, yang terdaftar atas nama Pelawan ;
4. Bahwa Terlawan IV telah membayar angsurannya kepada Terlawan I sebanyak 9 (sembilan) kali angsuran atau setara dengan Rp. 38.400.003,- (tiga puluh delapan juta empat ratus ribu tiga rupiah);
5. Bahwa jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 48, seluas 394 M2, terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun, Kecamatan Tapian Dolok, Desa Dolok Kahean, yang terdaftar atas nama Pelawan telah terjual melalui Terlawan II kepada Terlawan III atas permintaan Terlawan I dan telah dimohonkan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Simalungun oleh Terlawan III selaku penangkap lelang sesuai dengan relas panggilan aanmaning No.15/Pdt.eks/2018/PN.Sim jo Risalah Lelang No.65/2016 .
6. Bahwa tindakan Terlawan I menjual secara lelang dengan bantuan Terlawan II tanpa sepengetahuan Pelawan sebagai penjamin telah merugikan Pelawan karena tanah dan bangunan rumah yang menjadi jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 48 adalah milik Pelawan yang diperoleh Pelawan sebagai pemberian dari orang tua Pelawan.
7. Bahwa Pelawan sebagai penjamin atas pinjaman Terlawan IV kepada Terlawan I sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112 dengan Jenis Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB) – Mapan – 1, tujuan pinjaman: Konsumsi, Jumlah : Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), Suku Bunga : 14.40% flat per tahun, jangka waktu : 60 bulan, angsuran sebesar Rp. 4.586.664,- (empat juta lima ratus delapan puluh enam ribu enam ratus enam puluh empat rupiah) / bulan, dengan pembayaran setiap tanggal 03, yang dimulai pada tanggal 03 Januari 2013 dan akan berakhir pada tanggal 03 Desember 2017 tidak pernah menerima surat peringatan atau berupa tembusan surat dari Terlawan I atas keterlambatan pembayaran kewajiban angsuran Terlawan IV kepada Terlawan I .

Halaman 4 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1825 KUHPerdara yang berbunyi ‘ Penanggungan yang tak terbatas untuk suatu perikatan pokok meliputi segala akibat utangnya ,bahkan juga biaya-biaya gugatan yang ditujukan terhadap debitur utama segala biaya yang dikeluarkan setelah penanggung utang diperingatkan tentang itu .
9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1825 KUHPerdara tersebut diatas ,Terlawan I adalah berkewajiban untuk menyampaikan surat peringatan tentang keterlambatan pembayaran kewajiban Terlawan IV kepada Pelawan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku dan hal tersebut tidak dijalankan Terlawan I .
10. Bahwa perbuatan Terlawan I melalui Terlawan Ilyang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Muka Umum atas Agunan yang menjadi Jaminan Pembayaran kembali atas fasilitas pinjaman kredit yang telah diberikan oleh Terlawan I kepada Terlawan IV yaitu berupa Sebidang tanah seluas 394 M2 (tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi) berikut segala yang ada diatasnya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 48 Desa/Kel Dolok Kahean, terletak di Provinsi Sumatera Utara Kabupaten Simalungun Kecamatan Tapian Dolok Desa Dolok Kahean, Sertifikat dikeluarkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun tanggal 31 Agustus 2012, nama pemegang hak tertulis/terdaftar atas nama Palawan tanpa memperingatkan Pelawan sebagai penjamin terlebih dahulu adalah merupakan perbuatan melawan hukum(*onrechtmatigedaad*).
11. Bahwa perbuatan Terlawan I melalui Terlawan II yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Muka Umum atas Agunan yang menjadi Jaminan Pembayaran kembali atas fasilitas pinjaman kredit yang telah diberikan oleh Terlawan I kepada Terlawan IV juga sangat bertentangan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Yang berkaitan Dengan Tanah Yaitu :
 - Pasal 20 ayat (2) “ Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan ,penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak ;
 - Bahwa penjualan melalui pelelangan umum yang dilakukan Terlawan II atas permohonan Terlawan I terhadap objek hak tanggungan milik Pelawan adalah sangat merugikan Pelawan

Halaman 5 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



sebagai penjamin karena Terlawan I tidak pernah memperingati Pelawan sebagai penjamin atas ketelambatan Terlawan IV untuk melunasi pinjamannya kepada Terlawan I .

- Pasal 20 Ayat(3) "Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada Ayat(2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberidan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2(dua)surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat,serta tidak adayang menyatakan keberatan :
- Bahwa ketentuan tersebut diatas tidak pernah dijalankan Terlawan I maupun Terlawan II sehingga Lelang yang dilaksanakan Terlawan II atas permohonan Terlawan I adalah tidak sah dan melanggar undang-undang (*onrechtmatigedaad*) dan Pelawan sebagai Penjamin tidak pernah mendapat peringatan dari Terlawan I sesuai dengan undang-Undang Hak Tanggungan tersebut .
- Bertentangan dengan Pasal 26 Undnag-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan Pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (Bukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK/06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013).
- Bertentangan dengan Angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan "agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut". Maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, Bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;

12. Bahwa Permohonan Lelang oleh Terlawan I kepada Terlawan II terhadap Agunan yang menjadi Jaminan Terlawan IV kepada Terlawan I, yaitu berupa Sebidang tanah seluas 394 M2 (tiga ratus sembilan puluh empat

Halaman 6 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



meter persegi) berikut segala yang ada di atasnya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 48 Desa/Kel Dolok Kahean, terletak di Provinsi Sumatera Utara Kabupaten Simalungun Kecamatan Tapan Dolok Desa Dolok Kahean sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 28/Dolok Kahean/2012 tanggal 30 Agustus 2012, Sertifikat dikeluarkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun tanggal 31 Agustus 2012, nama pemegang hak tertulis/terdaftar atas nama Pelawan dan lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan dari Terlawan I terhadap Agunan yang menjadi Jaminan Terlawan IV kepada Terlawan I, adalah batal demi hukum .

13. Bahwa permohonan lelang Terlawan I kepada Terlawan II adalah tidak sah dan batal demi hukum maka permohonan eksekusi Terlawan III yang berdasarkan risalah lelang No.65/2018 tanggal 22 Maret 2018 oleh Terlawan III dan Penetapan Permohonan eksekusi No.15/Pdt.Eks/2018/PN.SIM adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku , maka Pelawan dalam hal ini pihak ke tiga merasa sangat keberatan atas penjualan tanah dan bangunan di atasnya milik Pelawan melalui Terlawan II karena sangat merugikan hak Pelawan selaku pemilik tanah dan bangunan di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 48 terdaftar atas nama Pelawan .

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas dengan ini Pelawan memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Simalungun untuk menetapkan hari persidangan dan memanggil para pihak guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya mengambil putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar ;
 3. Menyatakan sebagai hukum bahwa sebidang tanah dan sebuah bangunan di atasnya seluas 394 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.48 yang terletak di Di Desa Dolok Kahean Kecamatan Tapan Dolok Kabupaten Simalungun dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Timur berbatas : Jalan/Tanah Slamet.
 - Sebelah Selatan Berbatas : Rumah Suharianto
 - Sebelah Barat berbatas : Tanah Muliati

Halaman 7 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah gono Yono

Adalah sah milik Pelawan .

4. Menyatakan sebagai hukum bahwa pelelangan yang dilakukan Terlawan II atas permohonan Terlawan I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Pelawan ;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa pelelangan yang dilakukan Terlawan II atas permohonan Terlawan I tanpa memperingatkan Pelawan sebagai Penjamin adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) ;
6. Menyatakan batal Risalah Lelang Nomor : 65/2016 tanggal 22 Maret 2016 beserta Penetapan Permohonan Eksekusi Nomor : 15/Pdt.Eks/2018/PN.SIM sepanjang mengenai objek perkara milik Pelawan .
7. Menghukum para Terlawan untuk tunduk dalam Putusan ini ;
8. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini .

Atau : Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terlawan I mengajukan jawaban tanggal 7 Januari 2019 adalah sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERLAWAN I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PELAWAN, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh TURUT TERLAWAN I.

A. Eksepsi Kompetensi Absolut (*Exceptio Declinatoire*) Mengenai Pembatalan Risalah Lelang Adalah Produk Pejabat TUN Dan Menjadi Kewenangan PTUN

1. Bahwa, PELAWAN dalam petitum perlawanannya pada angka 6 yang meminta untuk "Menyatakan batal Risalah Lelang Nomor : 65/2016 tanggal 22 Maret 2016". Berdasarkan hal tersebut, Risalah Lelang nyatanya mempunyai sifat imperatif dengan dikeluarkannya atau diubahnya suatu penetapan atau keputusan

Halaman 8 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pejabat / lembaga tata usaha negara yang berbentuk Risalah Lelang.

2. Bahwa, oleh karena Risalah Lelang termasuk obyek Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN), sehingga permohonan, perubahan, mengajukan perlawanan yang berisi permintaan menghukum/memerintahkan institusi/Pejabat tata usaha Negara untuk merubah atau membatalkan lelang, berita acara/risalah lelang, maka, berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku harus diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan di Pengadilan.
3. Bahwa, selanjutnya menurut hukum Kompetensi Absolut Pengadilan TUN diatur dalam pasal 1 angka 10 Undang - Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan :

"Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara....."

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

"bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang pengadilan negeri".

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Sip/1978, memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain"

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Pengadilan Negeri Simalungun tidak berwenang secara absolut untuk mengadili perkara aquo. Oleh sebab itu, mohon perlawanan

Halaman 9 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan dapat diputuskan terlebih dahulu dalam Putusan Sela.

B. Eksepsi Kompetensi Relatif (*“Exceptio Relative Competentive”*)

5. Bahwa, berdasarkan Pasal 5 pada Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 November 2012 yang ditandatangani serta disepakati oleh dan antara TERLAWAN I dan TERLAWAN IV yang telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya (PELAWAN) menyatakan sebagai berikut :

“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit”;

6. Bahwa, didalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (*“SKUPK”*) yang dibuat oleh PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk., pada tanggal 3 Maret 2010 pada Pasal 11 Ketentuan Penutup ayat (16) menyatakan sebagai berikut :

“Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.”

Bahwa, atas SKUPK tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh TERLAWAN IV dan TERLAWAN I, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi TERLAWAN IV dan TERLAWAN I serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit.

7. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, memberikan kaidah hukum bahwa demi hukum, PELAWAN telah salah dalam mengajukan perlawanan di Pengadilan Negeri Simalungun dikarenakan sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili perkara a quo, hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*“KUHPer”*) yang menyatakan sebagai berikut :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain

Halaman 10 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

8. Bahwa, Pasal 1338 KUHPer tersebut menyatakan dan mengatur bagi pihak-pihak yang membuat dan mengikatkan dalam perjanjian, maka segala isi yang disepakati dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, segala perjanjian yang disepakati antara TERLAWAN IV dan TERLAWAN I berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali serta harus dilaksanakan dengan itikad baik.
9. Selain itu, dalam Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI pada halaman 50 – 51 mengenai Wewenang Relatif menyatakan sebagai berikut :

“Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi:

g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu

10. Oleh karenanya sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Mamur dalam perkara *a quo* untuk MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU dan menyatakan GUGATAN dari PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

C. Perlawanan (*Derden Verzet*) Yang Diajukan Oleh Pelawan Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*)

11. Bahwa, dalam perkara *a quo*, PELAWAN mengajukan perlawanan (*Derden Verzet*) terhadap TERLAWAN I sampai dengan TERLAWAN IV sebagaimana yang ditulis PELAWAN di kolom Perihal : “*Perlawanan (*Derden Verzet*)*.”
12. Bahwa, dalam subyek perkara ini, PELAWAN memposisikan dirinya sebagai pihak ketiga. Padahal, nyata-nyata PELAWAN bukanlah termasuk Pihak Ketiga karena PELAWAN merupakan bagian dari pihak dalam Perjanjian Kredit dalam hal : PELAWAN, selaku isteri dari TERLAWAN IV telah menyetujui suaminya/TERLAWAN IV (turut serta menandatangani Perjanjian Kredit di kolom persetujuan
Halaman 11 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



pasangan) untuk mengajukan fasilitas kredit kepada TERLAWAN I serta PELAWAN dan TERLAWAN IV juga telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari TERLAWAN I berupa Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Huta II RT 00, RW 00, Kelurahan Dolok Kahean, Kecamatan Tapan Dolok, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara, Luas tanah 394 M², dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 48, dahulu atas nama Suliati/PELAWAN, yang kemudian SHM No. 48 tersebut diikat dengan Hak Tanggungan.

13. Bahwa, penjelasan tersebut diatas sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

"..... Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Pelawan asal harus dinyatakan tidak dapat diterima ".

14. Dengan demikian, perlawanan PELAWAN sebenarnya dibuat asal asalan, Tidak jelas *rechtfeiten* (peristiwa hukum) dan *rechtground* (dasar hukumnya), Maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* patut dan berdasar menyatakan perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*).

D. Legal Standing Pelawan Tidak Memenuhi Syarat Untuk Mengajukan Perlawanan (*Derden Verzet*)

15. Bahwa, dalam perkara *a quo*, PELAWAN yang juga merupakan isteri dari TERLAWAN IV mengajukan perlawanan (*Derden Verzet*) atas obyek jaminan yang telah dilelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar, selaku TERLAWAN II yang dikarenakan dalam perkara *a quo* TERLAWAN IV (suami PELAWAN) telah wanprestasi terhadap TERLAWAN I berdasarkan Perjanjian Kredit antara Sarbani, selaku TERLAWAN IV (yang telah mendapatkan persetujuan dari Isteri TERLAWAN IV

Halaman 12 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



yakni Suliati, selaku PELAWAN) dengan PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk., selaku TERLAWAN I, dimana TERLAWAN IV dan PELAWAN telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari TERLAWAN I berupa Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Huta II RT 00, RW 00, Kelurahan Dolok Kahean, Kecamatan Tapan Dolok, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara, Luas tanah 394 M², dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 48, dahulu atas nama Suliati/PELAWAN, yang kemudian SHM No. 48 tersebut diikat dengan Hak Tanggungan.

- 16.** Bahwa, dalam perlawanan (*derden verzet*) ini, PELAWAN bukanlah termasuk kategori Pihak Ketiga karena PELAWAN, selaku isteri dari TERLAWAN IV (Debitur) secara sadar, cakap hukum, dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun telah menyetujui dan menyerahkan obyek jaminan atas fasilitas kredit antara TERLAWAN I dengan TERLAWAN IV (yang telah mendapatkan persetujuan dari Isteri TERLAWAN IV yakni Suliati, selaku PELAWAN) berupa SHM No. 48, dahulu atas nama Suliati/PELAWAN, sehingga dalam hal ini PELAWAN merupakan bagian dari pihak dalam Perjanjian Kredit tersebut.
- 17.** Bahwa, dikarenakan perlawanan (*derden verzet*) yang telah diajukan oleh PELAWAN dalam perkara *a quo* adalah bukanlah termasuk perlawanan (*derden verzet*). Maka, PELAWAN tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan perlawanan (*legitima persona standi in judicio*) dalam perkara *a quo* dengan menggunakan hak perlawanan *derden verzet* (*legal standing*).
- 18.** Dengan demikian, perlawanan PELAWAN tidak berdasarkan hukum, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan perlawanan dari PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

M a k a berdasarkan uraian E k s e p s i tersebut diatas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan menerima, memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Halaman 13 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi dari terlawan i;
2. Pengadilan negeri simalungun tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara no. 78/ptd.g/2018/pn.sim;
3. Perlawanan pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Membebaskan biaya perkara kepada pelawan.

II. DALAM POKOK PERKARA

19. Bahwa, hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.
20. Bahwa, TERLAWAN I menolak seluruh dalil-dalil perlawanan PELAWAN, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya.
21. Bahwa, TERLAWAN I menolak seluruh dalil-dalil PELAWAN, karena dalil-dalil tersebut tidak benar, tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu TERLAWAN I mensomeer PELAWAN untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya.
22. Bahwa juga, sepanjang mengenai rangkaian/runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum TERLAWAN I telah patuh dan tunduk secara hukum, sesuai dan berdasar hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Perjanjian Kredit beserta seluruh ketentuan umum kredit perbankan dan dokumen pengikatan jaminan / hak tanggungan yang sah secara hukum. Kesemuanya merupakan akta-akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggungjawabkan serta tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta tersebut.
 - A. Perjanjian Kredit Yang Disepakati Oleh Terlawan IV (Yang Telah Mendapatkan Persetujuan Dari Isteri Terlawan IV, Yakni Suliati, Selaku Pelawan) Dengan Terlawan I Merupakan Perjanjian Yang Sah Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KuhPerdata") Dan Menjadi Undang-Undang Yang Harus Ditaati Sebagaimana Pasal 1338 KuhPerdata (*Pacta Sunt Servanda*)
23. Bahwa, pada faktanya TERLAWAN IV (yang telah mendapatkan persetujuan dari isteri TERLAWAN IV, yakni Suliati, selaku PELAWAN) adalah Debitur TERLAWAN I atas fasilitas kredit sebagaimana yang telah saling sepakat dan mengikatkan diri dalam:

Halaman 14 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 November 2012, dengan jenis Fasilitas Kredit KAB-Mapan 1, dengan plafond sebesar Rp. 160.000.000,-, dengan suku bunga sebesar 14.40 % flat per tahun (metode perhitungan suku bunga disetarakan dengan perhitungan bunga secara efektif), dengan jangka waktu kredit selama 60 bulan dimulai sejak tanggal 23 November 2012 s/d tanggal 03 Desember 2017, dengan angsuran Rp. 4.586.664,- per bulan dengan pembayaran setiap tanggal 3 dan denda keterlambatan sebesar 4% dari jumlah angsuran yang tertunggak; Jo.
- Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7002488-ADDPK-7044-0613 tanggal 24 Juni 2013, dengan jenis Fasilitas Kredit KAB-Mapan 1, dengan plafond sebesar Rp. 160.000.000,- dengan suku bunga sebesar 12.00% flat per tahun (metode perhitungan suku bunga disetarakan dengan perhitungan bunga secara efektif), dengan jangka waktu kredit selama 60 bulan dimulai sejak tanggal 24 Juni 2013 s/d tanggal 03 Juli 2018, dengan angsuran Rp. 4.266.667,- per bulan dengan pembayaran setiap tanggal 3 dan denda keterlambatan sebesar 4% dari jumlah angsuran yang tertunggak; Jo.
- Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5003093-ADDPK-7044-0414 tanggal 25 April 2014, dengan jenis Fasilitas Kredit KAB-Mapan 1, dengan plafond sebesar Rp. 151.938.359,- dengan suku bunga sebesar 12.00% flat per tahun (metode perhitungan suku bunga disetarakan dengan perhitungan bunga secara efektif), dengan jangka waktu kredit selama 84 bulan dimulai sejak tanggal 25 April 2014 s/d tanggal 05 Mei 2021, dengan angsuran Rp. 3.328.171,- per bulan dengan pembayaran setiap tanggal 5.
(selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Kredit")
- beserta Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (selanjutnya disebut sebagai "SKUPK").

Halaman 15 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa, dalam Perjanjian Kredit tersebut, PELAWAN dan TERLAWAN IV telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari TERLAWAN I, berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Huta II, RT 00, RW 00, Kelurahan Dolok Kahean, Kecamatan Tapan Dolok, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, Luas 394 M², dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 48, atas nama Suliati.

25. Bahwa, merujuk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, obyek jaminan yang diberikan PELAWAN dan TERLAWAN IV kepada TERLAWAN I telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan :

- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 847/2013, Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 128/2013 tanggal 16 Mei 2013, yang dibuat oleh Mamitta Siallagan, S.H., M.Kn. selaku PPAT Kabupaten Simalungun, yang sebelumnya telah dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 55/2012 tanggal 23 November 2012 dihadapan Tiominar Matondang, S.H., /PPATNotaris Wilayah Kerja di Pematangsiantar, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 200.000.000,-;

26. Bahwa, TERLAWAN IV dan juga PELAWAN telah menerima dan memahami segala isi baik dari Perjanjian Kredit maupun SKUPK sebagaimana dibuktikan dengan telah diparaf atau ditandatangani oleh TERLAWAN IV dan PELAWAN tiap lembarnya, sehingga secara hukum seluruh ketentuan dan syarat yang ada dalam Perjanjian Kredit dan SKUPK telah sah, mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak, sebagaimana yang diatur dalam :

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato") :

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*

Halaman 16 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



4. suatu sebab yang tidak terlarang.”

Pasal 1338 KUHPerdara sebagai berikut :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dengan demikian, segala perjanjian yang disepakati oleh PELAWAN dengan TERLAWAN I berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali.

27. Bahwa, karena senyatanya TERLAWAN IV telah mendapat fasilitas kredit (telah dinikmati) dari TERLAWAN I berdasarkan Perjanjian Kredit, maka perjanjian antara TERLAWAN IV dengan TERLAWAN I sudah merupakan perjanjian riil. Sehingga antara TERLAWAN IV dan TERLAWAN I telah memenuhi Pasal 1233 KUH Perdata dan masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Selengkapnya uraian Pasal 1233 KUH Perdata dan Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut :

“Pasal 1233 :

Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.

“Pasal 1234 :

Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Dengan demikian, Akta-akta tersebut diatas adalah merupakan akta otentik yang tidak dapat disanggah lagi kebenarannya, dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

B. Terlawan IV Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)

28. Bahwa, seiring berjalannya waktu, TERLAWAN IV tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran kepada TERLAWAN I, sebagaimana yang telah diakuinya oleh PELAWAN pada dalil Posita angka 4 yakni baru dibayar angsurannya sebanyak 9 kali. Sehingga TERLAWAN IV telah tidak menjalankan Pasal 1234 KUH

Halaman 17 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata tersebut yang menyebabkan TERLAWAN I harus memperingatkan TERLAWAN IV untuk segera memenuhi kewajibannya dengan jangka waktu tertentu.

29. Bahwa, terhadap janji-janji dalam Perjanjian Kredit yang tidak ditepati oleh TERLAWAN IV, maka TERLAWAN I telah membuat Surat Peringatan ("SP") I, II dan III yang ditujukan kepada TERLAWAN IV.
30. Bahwa, atas peringatan tersebut, TERLAWAN IV tidak juga melaksanakan kewajibannya, sehingga TERLAWAN IV terbukti telah lalai (wanprestasi) sampai dengan lewatnya waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit. Oleh karena itu, unsur-unsur dalam Pasal 1238 KUH Perdata telah terpenuhi yang menyatakan sebagai berikut :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

31. Bahwa, karena TERLAWAN IV tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan sisa pembayaran/angsuran kepada TERLAWAN I, sehingga hal tersebut telah membuktikan TERLAWAN IV telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996, yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

"Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian".

32. Bahwa menurut pendapat dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah :

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, yang dapat berupa empat macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*

Halaman 18 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya."

33. Bahwa pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494 K / Pdt / 1995, yang dengan tegas menyatakan dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi;
34. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, TERLAWAN IV secara nyata berdasarkan hukum telah terbukti melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati. Oleh karenanya, keadaan TERLAWAN IV yang tidak memenuhi kewajibannya telah memenuhi kriteria Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang telah disepakati antara TERLAWAN IV (PELAWAN juga turut menandatangani) dengan TERLAWAN I, sehingga TERLAWAN I berhak mengakhiri perjanjian dan menuntut pembayaran seluruh kewajiban sebagaimana klausul sebagai berikut :

*"Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan/atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (*surseance van betaling*); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan."*

Dengan demikian, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Perlawanan dari PELAWAN.

- C. Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Telah Sesuai
Halaman 19 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan Peraturan Yang Berlaku

35. Bahwa, proses pelelangan eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 14, Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan dan mengatur sebagai berikut :

Pasal 6 :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Pasal 14 :

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan."

Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b :

"(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),
- Halaman 20 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN**



obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."

36. Bahwa, berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas dan karena tidak adanya itikad baik dari TERLAWAN IV untuk memenuhi kewajibannya, maka berdasarkan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, TERLAWAN I membuat dan mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada TERLAWAN II.
37. Bahwa, proses lelang tersebut sudah diumumkan melalui surat kabar harian, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan sebagai berikut : "*Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada.*"
38. Bahwa, dikarenakan lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa : "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*"
- Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada halaman 149 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan : "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
39. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelas permohonan lelang yang diajukan oleh TERLAWAN I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sudah sepatutnya perlawanan yang

Halaman 21 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh PELAWAN tersebut diatas ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

40. Bahwa, TERLAWAN I menolak keras atas dalil posita perlawanan PELAWAN pada angka 6 halaman 2 dan 3, yang pada pokoknya menyatakan *"TERLAWAN I menjual secara lelang dengan bantuan TERLAWAN II tanpa sepengetahuan Pelawan sebagai penjamin telah merugikan pelawan SHM No. 48 tersebut adalah milik Pelawan yang diperoleh dari pemberian orang tua Pelawan"* karena :

Pada faktanya TERLAWAN I telah memberitahukan kepada TERLAWAN IV dan juga PELAWAN (Isteri dari TERLAWAN IV) baik secara lisan maupun didalam Surat Peringatan dalam hal jika sampai dengan batas waktu yang ditentukan belum juga ada penyelesaian dari TERLAWAN IV, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku termasuk tapi tidak terbatas untuk melakukan permohonan eksekusi dan/atau penjualan/lelang atas jaminan kredit TERLAWAN IV yang diberikan kepada TERLAWAN I.

Bahwa, seiring berjalannya waktu dikarenakan TERLAWAN I tidak adanya itikad baik untuk memenuhi kewajibannya, maka berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*Vide*: Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan dan mengatur sebagai berikut :

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.")

TERLAWAN I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Bahwa, selanjutnya TERLAWAN I telah memberitahukan kepada TERLAWAN IV secara layak dan patut dalam bentuk Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ke alamat TERLAWAN IV yang disebutkan dalam Pasal 3 Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112 tertanggal 23 November 2012. Dimana, pemberitahuan ini secara mutatis mutandis berlaku juga sebagai pemberitahuan kepada **Halaman 22 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN**

Disclaimer

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



PELAWAN karena PELAWAN dan TERLAWAN IV adalah pasangan Suami Isteri yang tinggal dalam 1 atap/rumah. Sehingga pemberitahuan ini tidak perlu dibuat secara terpisah.

Bahwa, terkait dengan dalil PELAWAN yang menyatakan obyek jaminan berupa SHM No. 48 milik PELAWAN yang diperoleh dari pemberian orang tua PELAWAN adalah tidak benar karena jika berdasarkan SHM No. 48 atas nama Suliati yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun pada tanggal 31 Agustus 2012 pada kolom Asal Hak pemberian haknya berasal dari Atas Tanah Yang Langsung Dikuasai Oleh Negara. Dan jika dilihat berdasarkan Kutipan Akta Nikah PELAWAN dengan TERLAWAN IV menikah pada tanggal 28 Januari 2000.

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, obyek yang dijadikan jaminan ini merupakan harta bersama karena diperoleh setelah PELAWAN dan TERLAWAN I menikah secara agama islam. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, menyatakan bahwa : *"Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama."*

Oleh karena harta bersama adalah milik suami isteri (PELAWAN dan TERLAWAN I) dan diperkenankan digunakan untuk apapun dengan adanya persetujuan para pihak, maka harta bersama tersebut digunakan sebagai barang jaminan oleh TERLAWAN IV dengan persetujuan PELAWAN. Bahwa, menjaminkan harta bersama juga telah diatur pada Pasal 91 ayat (4) Kompilasi Hukum Islam, menyatakan bahwa : *"Harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lainnya."*

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan menolak perlawanan dari PELAWAN.

- 41.** Bahwa, TERLAWAN I menolak keras atas dalil posita perlawanan PELAWAN pada angka 7, 8, 9 dan 10 halaman 3, yang pada pokoknya menyatakan *"PELAWAN tidak pernah menerima surat Halaman 23 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN"*



peringatan atau berupa surat tembusan surat dari TERLAWAN I atas keterlambatan pembayaran kewajiban angsuran TERLAWAN IV sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1825 KUH Perdata sehingga TERLAWAN I telah melakukan perbuatan melawan hukum” karena :

Pasal 1825 KUH Perdata tidak dapat diterapkan dalam perkara ini karena posisi PELAWAN, selaku isteri dari TERLAWAN IV bukanlah sebagai penanggung hutang dan Perjanjian dalam perkara *a quo* adalah Perjanjian Kredit (bukan Perjanjian Penanggungan). Bahwa, mengacu pada Pasal 1824 KUH Perdata, untuk penanggungan diperlukan Perjanjian Tambahan selain Perjanjian Pokoknya, karena Perjanjian Penanggungan bersifat *assesoir* dan dinyatakan oleh penanggung secara tegas. Sehingga dalam perkara *a quo* telah nyata dan jelas, bahwa Perjanjian yang ditandatangani oleh TERLAWAN I dan TERLAWAN IV (telah mendapat persetujuan dari isterinya, yakni PELAWAN) murni merupakan Perjanjian Kredit.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak perlawanan dari PELAWAN.

42. Bahwa, TERLAWAN I menolak keras atas dalil posita perlawanan PELAWAN pada angka 11 halaman 3 dan 4, yang pada pokoknya menyatakan *“perbuatan TERLAWAN I dan TERLAWAN II yang melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan bertentangan dengan Pasal 20 ayat (2) dan (3), Pasal 26 dan Angka 9 tentang Penjelasan Umum Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya”* karena:

Terkait dengan isi dan maksud dari Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, ASALKAN hal tersebut disepakati

Halaman 24 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh pemberi (PELAWAN dan TERLAWAN IV) dan pemegang Hak Tanggungan (TERLAWAN I) dengan syarat yang ditentukan pada ayat (3) terpenuhi, seperti melindungi pemegang Hak Tanggungan Kedua, Ketiga dan Kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan dan dilakukan pengumuman melalui surat kabar.

Sehingga, terkait dengan perkara a quo, karena tidak adanya kesepakatan antara TERLAWAN IV dengan TERLAWAN I, maka TERLAWAN I, selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama menggunakan haknya untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (*vide* : Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah) yang tentunya juga dilakukan pengumuman lelangnya melalui Surat Kabar Harian.

Bahwa, selain itu juga, berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan bahwa *Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie.*

Bahwa, dengan demikian pelelangan eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan a quo tidak memerlukan fiat eksekusi Pengadilan Negeri ataupun harus mengajukan Gugatan Wanprestasi terlebih dahulu di Pengadilan Negeri karena dapat dilakukan dengan *Parate Executie*.

Bahwa, terkait dengan Peraturan Menteri dalam [Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan](#) ("UU No. 12/2011") diatur dalam [Pasal 8 ayat \(1\) UU No. 12/2011](#), yang menyebutkan sebagai berikut :

Halaman 25 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



“Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

Walaupun ketentuan di atas tidak menyebut secara tegas jenis peraturan perundang-undangan berupa “Peraturan Menteri”, namun frase “...peraturan yang ditetapkan oleh... menteri...” di atas, mencerminkan keberadaan Peraturan Menteri sebagai salah satu jenis peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, Peraturan Menteri setelah berlakunya UU No. 12/2011 tetap diakui keberadaannya.

Persoalan selanjutnya, BAGAIMANAKAH KEKUATAN MENGIKAT PERATURAN MENTERI TERSEBUT? Pasal 8 ayat (2) UU No. 12/2011 menegaskan :

“Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.”

A. Hamid S. Attamimmi (1990, hlm. 352), menegaskan Atribusi kewenangan perundang-undangan diartikan penciptaan wewenang (baru) oleh konstitusi/*grondwet* atau oleh pembentuk undang-undang (*wetgever*) yang diberikan kepada suatu organ negara, baik yang sudah ada maupun yang dibentuk baru untuk itu.

Persoalan keberadaan dan kekuatan mengikat peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UU No. 12/2011, termasuk Peraturan Menteri. Pasal 8 ayat (2) UU No. 12/2011 tidak hanya mengatur keberadaan peraturan

Halaman 26 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan atas dasar delegasi (peraturan yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi). Pasal 8 ayat (2) UU No. 12/2011 juga menegaskan adanya peraturan perundang-undangan “yang dibentuk atas dasar kewenangan”.

Istilah “kewenangan” dalam ketentuan tersebut, tentu saja bukan kewenangan membentuk peraturan melainkan kewenangan pada ranah lain. Misalnya, Menteri melaksanakan kewenangan atas urusan pemerintahan tertentu yang merupakan kekuasaan Presiden. ARTINYA, apabila Menteri membentuk Peraturan Menteri tanpa adanya “perintah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi”, Peraturan Menteri tersebut tetap dikategorikan sebagai peraturan perundang-undangan.

Dalam undang-undang sebelumnya (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004), tidak dikenal peraturan perundang-undangan yang dibentuk atas dasar kewenangan, termasuk dalam hal peraturan menteri. Peraturan Menteri yang dibentuk tanpa adanya pendelegasian dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi sebelum berlaku UU No. 12/2011, dikenal secara teoritik sebagai peraturan kebijakan (*beleidregels*). Yaitu suatu keputusan pejabat administrasi negara yang bersifat mengatur dan secara tidak langsung bersifat mengikat umum, namun bukan peraturan perundang-undangan (*Bagir Manan dan Kuntana Magnar: 1997, hlm. 169*).

Karena bukan peraturan perundang-undangan, peraturan kebijakan tidak dapat diuji oleh Mahkamah Agung yang memiliki kewenangan menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang. Dengan adanya ketentuan Pasal 8 ayat (2) UU No. 12/2011, maka tidak lagi ada perbedaan antara Peraturan Menteri yang merupakan peraturan perundang-undangan dengan Peraturan Menteri yang merupakan Aturan Kebijakan.

Oleh karena demikian, kedudukan Peraturan Menteri yang dibentuk setelah berlakunya UU No. 12/2011, baik yang dibentuk atas dasar perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi maupun yang dibentuk atas dasar kewenangan di bidang

Halaman 27 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

urusan pemerintahan tertentu yang ada pada menteri, berkualifikasi sebagai peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, Peraturan Menteri tersebut memiliki kekuatan hukum yang bersifat mengikat umum dan dapat dijadikan objek pengujian pada Mahkamah Agung, apabila dianggap bertentangan dengan undang-undang.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, merupakan peraturan pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 UUHT. Oleh karena demikian, permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh TERLAWAN I melalui KPKNL Pematangsiantar/TERLAWAN II yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah SAH SECARA HUKUM dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT karena dilakukan atas dasar hukum yang jelas, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PELAWAN dalam perlawanannya.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak perlawanan dari PELAWAN.

43. Bahwa, TERLAWAN I menolak keras atas dalil posita perlawanan PELAWAN pada angka 12 dan 13 halaman 5, yang pada pokoknya menyatakan *"permohonan lelang oleh TERLAWAN I kepada TERLAWAN II adalah tidak sah dan batal demi hukum"* karena lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor **Halaman 28 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa : *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."*

Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada halaman 149 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan : *"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*.

Sehingga Risalah Lelang Nomor 65/2016 tertanggal 22 Maret 2016 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pematangsiantar/TERLAWAN II merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak perlawanan dari PELAWAN.

Bahwa dengan demikian, seluruh Petitum PARA PELAWAN dari angka 1 sampai dengan angka 8 haruslah ditolak, karena terbukti seluruh dalil-dalil PELAWAN ternyata hanya didasarkan atas pengakuan sepihak PELAWAN yang tidak benar dan hanya alasan-alasan yang mengada-ada serta tanpa didukung oleh fakta-fakta, bukti-bukti dan alasan-alasan yang kuat, oleh karena itu perlawanan PELAWAN harus ditolak;

M a k a berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, TERBUKTI perlawanan PELAWAN tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sehingga mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan menerima, memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam eksepsi

1. Menerima eksepsi dari terlawan i;
2. Pengadilan negeri simalungun tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara no. 78/pdt.g/2018/pn.sim;

Halaman 29 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Perlawanan pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
4. Membebaskan biaya perkara kepada pelawan.

II Dalam pokok perkara

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban terlawan i untuk seluruhnya;
2. Menolak perlawanan pelawan untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya perkara kepada pelawan.

Subsidaire :

Apabila berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terlawan II mengajukan jawaban tanggal 7 Januari 2019 adalah sebagai berikut;

LEGAL STANDING

Mengenai *legal standing* Terlawan II atas pelaksanaan lelang eksekusi, sebagaimana disebut dalam beberapa pasal Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya cukup disebut PMK Lelang), sebagai berikut:

1. Pasal 1 PMK Lelang menyebutkan:

- 1) Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.
- 2) Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
- 3) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan.

Halaman 30 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya DJKN adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
- 6) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya cukup disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
- 7) Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
- 8) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
- 9) Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
- 10) Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
- 11) Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
- 12) Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
- 13) Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan

Halaman 31 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.

- 14) Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
 - 15) Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
 - 16) Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif.
 - 17) Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPH Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli.
 - 18) Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.
 - 19) Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
 - 20) Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
2. Pasal 2 PMK Lelang menyebutkan setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.
 3. Pasal 3 PMK Lelang menyebutkan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Halaman 32 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pasal 10 ayat (1) PMK Lelang menyebutkan Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
5. Pasal 12 PMK Lelang menyebutkan 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.
6. Pasal 13 ayat (1) dan (2), PMK Lelang menyebutkan:
 - (1) Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
 - (2) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan.
7. Pasal 24 PMK Lelang menyebutkan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan.
8. Pasal 41 PMK Lelang menyebutkan:
 - (1) Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
 - (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang
9. Pasal 77 ayat (1) PMK Lelang menyebutkan: Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.

Bahwa berdasarkan legal standing tersebut di atas, maka sangatlah berdasar perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II sehingga sudah sepatutnya gugatan Pelawan ditolak.

DALAM EKSEPSI

Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya dan Terlawan II tidak akan

Halaman 33 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.

A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan PMK Lelang, apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. MUR Cabang Pematangsiantar *in casu* Terlawan I. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa :

(2) *Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.*

(3) *Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.*

2. Bahwa selain itu, Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Terlawan II telah membuat surat pernyataan Nomor 017/5/SP-LELANG/8945/022016 tanggal 17 Februari 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank BTPN, Tbk. Mur Cabang Pematangsiantar selaku Kreditur bertanggung jawab apabila dikemudian hari terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang/pelaksanaan lelang, serta akan membebaskan Pejabat Lelang/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar dari segala tuntutan.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual yaitu PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. Mur Cabang Pematangsiantar *in casu* Terlawan I.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual/Terlawan I. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan, sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

B. Eksepsi Gugatan *Obscur Libel*

Halaman 34 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan *aquo* mencampuradukan antara konsep wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Pelawan selalu mendalilkan pokok perkara adalah seputar perjanjian hutang-piutang, namun gugatan *a quo* adalah *"Perihal: Perbuatan Melawan Hukum"*.
2. Bahwa penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi secara hukum dilarang, sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan No. 1875K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986: *"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula."*
3. Bahwa untuk membuktikan dasar gugatan Pelawan tidak jelas dan tidak sempurna, sebagaimana dilarang Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam Putusan Nomor: 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 menyebutkan: *"Karena dasar gugatan tidak jelas, tidak sempurna dan para pihak tidak jelas, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijke verklaard"*.
4. Bahwa oleh karenanya gugatan Pelawan haruslah ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena isi gugatan Pelawan saling bertentangan satu dengan yang lainnya. Oleh sebab itu tiada suatu pihak pun dapat diperkarakan dalam perkara perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas perbuatan sesuai perjanjian.

C. Eksepsi Gugatan **ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa dalam perkara *aquo*, Pelawan mendudukan dirinya sebagai Penjamin Perjanjian Kredit No. 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 November 2012, padahal Pelawan turut menandatangani perjanjian kredit tersebut dan merupakan Pemberi Hak Tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 128/2013 yang diperbuat dihadapan Sdr. Mamitta Siallagan, S.H.
2. Oleh karenanya berdasarkan fakta tersebut Pelawan tidak berwenang mengajukan gugatan sebagai Penjamin dan oleh karenanya pula Pelawan tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan perlawanan ini.

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 35 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan sepanjang menyangkut Terlawan II kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa pemberian kredit oleh Terlawan I kepada Terlawan IV dan Pelawan telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini dapat dibuktikan dari fakta-fakta mengenai adanya perjanjian kredit, perjanjian jaminan, dan proses lelang jaminan, dengan uraian sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Kredit No. 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 November 2012 yang ditandatangani Pelawan dan Terlawan IV selaku debitur dengan Sdr. Irwan Marasi Sitio selaku Branch Manager dan Sdr. Lila Sari Lubis selaku Credit Admin pada PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional, Tbk. KCP UMK Pematangsiantar yang diperbuat di bawah tangan bermeterai cukup dilegalisasi Sdr. Tiominar Matondang, S.H. Notaris di Pematangsiantar Nomor: 1144/Leg/TM/XI/2012,
 - b. Obyek yang dijaminakan: Sertipikat Hak Milik No. 48/Dolok Kahean terdaftar atas nama Pelawan,
 - c. Bahwa Pelawan dan Terlawan IV merupakan suami istri yang harmonis berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 November 2012 yang berdomisili di Jalan Huta II Petani Tengah, Desa Dolok Kahean, Kecamatan Tapan Dolok, Kabupaten Simalungun,
 - d. Pengikatan jaminan: Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 847/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun sebagai tindak lanjut dari Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 128/2013 yang diperbuat dihadapan Sdr. Mamitta Siallagan, S.H.
4. Bahwa tindakan Pelawan adalah perbuatan melawan hukum sekaligus pelecehan terhadap perjanjian oleh karena Wanprestasi, Pelawan yang pada prinsipnya terbagi menjadi 4 macam:
 - a. **Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;** ketika pelunasan kredit tidak dilaksanakan sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian Kredit, maka seketika itu pula telah terjadi wanprestasi, yang mengakibatkan hak dari pihak kreditor untuk mengeksekusi hak

Halaman 36 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



tanggungan seketika itu juga, tanpa harus menunggu wanprestasi dari pihak Pelawan, karena kesempatan yang diberikan Terlawan I berupa Panggilan, Peringatan-Peringatan, dan Pemberitahuan rencana lelang ternyata tidak disikapi dengan itikad baik oleh Pelawan dengan kembali melakukan wanprestasi.

b. **Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;** maka menjadi beralasan bila Kreditor berkeberatan dengan cara-cara pelunasan yang tidak sesuai prosedur maupun kesepakatan, serta senyatanya akta kredit maupun *van dading* telah menegaskan bahwa kreditor diberikan kuasa untuk mengeksekusi hak tanggungan yang merupakan Obyek Sengketa perkara *a quo* sebagai jaminan pelunasan ketika debitor (*in casu* Pelawan) ingkar janji.

c. **Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat;** adalah bukan alasan yang menjadikan urusan kreditor ketika terjadi kredit macet, sebagaimana bukan urusan debitor bagaimana kreditor dapat menghimpun dana masyarakat dan memberikan bunga pada nasabah sumber dana kredit, maka adalah adil apabila Pelawan dituntut untuk menghormati upaya pelunasan yang diambil oleh pihak Terlawan I ketika terjadi keterlambatan atau wanprestasi.

d. **Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;** Dalam akta kredit telah disepakati untuk menghormati hak kreditor dalam menuntut pelunasan piutangnya dan mengosongkan objek agunan ketika kredit macet. Gugatan *a quo* menunjukkan dan membuktikan adanya itikad tidak baik Pelawan yang berusaha melakukan penyelundupan hukum.

Peristiwa wanprestasi:

- Surat Peringatan I No. 192.11/UMK/7044/1113 tanggal 4 November 2013 dengan tunggakan sebesar Rp8.642.748;
- Surat Peringatan II No.156.11/UMK/7044/1113 tanggal 13 November 2013 dengan tunggakan sebesar Rp9.462.502;
- Surat Peringatan III No.147.02/UMK/7044/0114 tanggal 18 Februari 2014 dengan tunggakan sebesar Rp14.714.270;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Surat Pernyataan tertanggal 17 Februari 2016 yang dibuat oleh Sdr. Jos Iswadi Sinurat jabatannya selaku Branch Manager pada PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional, Tbk. MUR Cabang Merdeka Pematangsiantar bermeterai cukup yang menyatakan: *Bahwa debitur Bank BTPN atas nama Sarbani, telah benar-benar wan prestasi karena tidak memenuhi kewajiban kreditnya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit No. 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 November 2012 dan No. 5003093-ADDPK-7044-0414 tanggal 15 April 2014 berikut perubahan/perpanjangan/ penambahan lampiran-pampirannya.*
5. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa: *Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama (i.c. Terlawan I) mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*
6. Bahwa prosedur dan ketentuan terkait pelaksanaan lelang tanggal 22 Maret 2016 sesuai Risalah Lelang Nomor: 65/2016 telah sesuai dengan ketentuan, dapat disampaikan sebagai berikut:
- a. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II didasarkan pada ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Lelang.
- b. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Sdr. Jos Iswadi Sinurat jabatannya selaku Branch Manager pada PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional, Tbk. MUR Cabang Merdeka Pematangsiantar berkedudukan di Pematangsiantar sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: 017/PLE-HT/8945/022016 tanggal 17 Februari 2016.
- c. Bahwa Pelawan dalam surat gugatannya telah mengakui dengan tegas bahwa Pelawan mempunyai hubungan hukum dengan Terlawan I dalam perjanjian kredit dengan menyerahkan agunan/jaminan guna mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan I.

Halaman 38 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



- d. Bahwa dalam surat gugatannya halaman 2 angka 2, Pelawan juga telah mengakui dengan tegas “Pelawan setelah berjalan beberapa bulan kemudian Pelawan tidak dapat menjalankan kewajibannya dengan semestinya dan atas hal tersebut Terlawan I telah menyampaikan surat teguran baik secara tertulis maupun secara lisan kepada Pelawan dan kemudian diikuti dengan Surat Teguran dari Terlawan I menyatakan jatuh tempo dan seketika dan harus dibayar lunas sekaligus”, sehingga berakibat Pelawan tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan utangnya dalam waktu yang telah disepakati dan ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut dan menjadi kredit macet sehingga Terlawan I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa perkara a quo kepada Terlawan II guna melunasi utang Pelawan.
- e. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) PMK Lelang yang menyebutkan: *Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.*
- f. Bahwa setelah menerima surat permohonan tersebut, Terlawan II menindaklanjuti dengan melakukan penelitian terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan.
- g. Bahwa berdasarkan Pasal 12 PMK Lelang yang menyebutkan: *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.*
- h. Berdasarkan Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas, permohonan lelang a quo dinyatakan lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sehingga KPKNL menerbitkan Surat Penetapan Lelang No. 108/WKN.02/KNL.02/2016 tanggal 19 Februari 2016,



- i. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Pelawan dan Terlawan IV (debitur) oleh Terlawan I dengan surat Nomor: 022/PLEHT/7044/I/02/2016 tanggal 22 Februari 2016 yang intinya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan Pelawan akan dilakukan pelelangan, dengan pemberitahuan ini Pelawan masih diberi kesempatan untuk menyelesaikan hutangnya sebelum pelaksanaan lelang namun sampai dengan tanggal lelang Pelawan dan Terlawan IV tidak beritikad baik untuk menyelesaikan hutangnya.
- j. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut pihak penjual *in casu* Pemohon Lelang telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Pengumuman lelang pertama melalui selebaran tertanggal tanggal 22 Februari 2016 dan Pengumuman Lelang Kedua pada Koran Harian Metro Siantar terbit di Pematangsiantar tanggal 08 Maret 2016.
- k. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PMK Lelang, Terlawan II mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang dan diterbitkan SKPT Nomor: 888/SKPT/3/2016 tanggal 14 Maret 2016.
- l. Bahwa pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan melalui Terlawan II sesuai Risalah Lelang Nomor: 65/2016 tanggal 22 Maret 2016 di hadapan Rismawati Purba, S.H., selaku Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL Pematangsiantar adalah pelaksanaan lelang sah menurut hukum.
- m. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas permohonan lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- n. Oleh karenanya berdasarkan:
 - 1) Pasal 3 PMK Lelang: Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan..
 - 2) Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7/2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian

Halaman 40 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah),

- 3) Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dengan tegas menyatakan : Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
5. *Tentang yang menjadi Penjamin dalam Perjanjian Kredit No. 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 November 2012 adalah Pelawan dan Pelawan tidak pernah menerima surat peringatan atau berupa tembusan surat dari Terlawan I.*
 - a. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 November 2012 menegaskan bahwa Pelawan adalah penjamin yang ikut menyetujui dan menandatangani perjanjian tersebut,
 - b. Bahwa sampai saat gugatan ini didaftarkan antara Pelawan dan Terlawan IV masih terikat hubungan suami istri yang harmonis,
 - c. Bahwa Pelawan mengaku dengan tegas sejak ditandatangani Perjanjian Kredit tanggal 23 November 2012 No. 0002228-SPK-7044-1112 sampai saat ini baru melakukan 9 kali angsuran,
 - d. Dengan pengakuan itu pula Pelawan sudah mengakui dengan tegas bahwa dirinya adalah debitur bukan penjamin,
 - e. bahwa Surat Peringatan yang hanya ditujukan kepada Terlawan IV cukup dan beralasan oleh karena Terlawan IV dan Pelawan merupakan hubungan suami istri dan masing-masing sebagai debitur yang mempunyai tanggung jawab yang sama atas penyelesaian kredit,
 - f. Dan secara mutatis mutandis Surat Pemberitahuan Lelang telah disampaikan sesuai surat Nomor: 022/PLEHT/7044/I/02/2016 tanggal 22 Februari 2016, sehingga dalil Pelawan yang menyatakan bahwa lelang dengan bantuan Terlawan II tanpa sepengetahuan Pelawan adalah dalil yang mengada-ada sehingga cukup dan beralasan untuk dikesampingkan,
 - g. Dengan demikian bunyi Pasal 1825 KUHPdata telah terpenuhi dengan adanya Surat Peringatan I, II, dan III,

Halaman 41 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Bahwa Dalil Pelawan yang tidak menerima Surat Peringatan hanya akal-akalan Pelawan dan hanya ingin melepaskan tanggung jawab dari tindakan/perbuatannya yang telah wanprestasi,
 - i. Bahwa jelas sekali kelicikan Pelawan dengan berusaha mengaburkan kewajibannya dengan dalil tidak ada surat peringatan dan Pelawan sendiri tahu bahwa ia telah wanprestasi, namun tetap tidak menunjukkan itikad tidak baik dalam melakukan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada perjanjian kredit
 6. Tentang *Pasal 20 ayat (2)* Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. *dan (3)* Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (*Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya cukup disebut UUHT)*). Dapat dijelaskan sebagai berikut :
 - a. Baik Pelawan maupun Terlawan IV tidak pernah mengupayakan *Pasal 20 ayat (2): Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak,*
 - b. Sampai saat pelaksanaan lelang tertanggal 22 Maret 2016 Pelawan ataupun Terlawan IV tidak ada mengajukan penjualan Obyek Hak Tanggungan dengan cara di bawah tangan,
 - c. Oleh karena *Pasal 20 ayat (2)* tidak terpenuhi maka *Pasal 20 ayat (3)* tidak perlu dilaksanakan.
 7. Tentang *Sertipikat Hak Milik No. 48 adalah milik Pelawan sebagai pemberian dari orang tua Pelawan:*

Halaman 42 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Pelawan turut menandatangani Perjanjian Kredit No. 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 November 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 128/2013 yang diperbuat dihadapan Sdr. Mamitta Siallagan, S.H.,
- b. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7/2012 butir ke-IX:
 - Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).
 - Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.
8. Tentang pelaksanaan lelang bertentangan dengan Pasal 26 UUHT, yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri.
 - a. Bahwa berdasarkan Pasal 13 PMK lelang tersebut, jelas bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan memerlukan fiat eksekusi/penetapan dari pengadilan apabila terdapat gugatan dari Pihak Ketiga selain selain Debitor/tereksekusi, suami atau istri Debitor/ tereksekusi,
 - b. Bahwa dikarenakan dalam pelaksanaan lelang tidak terdapat gugatan dari pihak ketiga, dengan demikian secara jelas dan tegas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo tidak memerlukan adanya fiat eksekusi/penetapan dari pengadilan. Sehingga dalil Pelawan yang pada pokoknya menyatakan pelelangan objek sengketa a quo tidak berdasarkan fiat dari pengadilan negeri setempat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo,
 - c. Bahwa Pengumuman lelang pertama melalui selebaran tertanggal tanggal 22 Februari 2016 dan Pengumuman Lelang Kedua pada Koran Harian Metro Siantar terbit di Pematangsiantar tanggal 08 Maret 2016 masing berbunyi: *Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 ... (dst.)*
 - d. Pelaksanaan lelang atas perkara a quo berdasarkan Pasal 6 UUHT bukan berdasarkan Pasal 26 UUHT sehingga dikategorikan sebagai

Halaman 43 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan kewenangan yang diberikan Pemberi Hak Tanggungan (i.c. Pelawan dan Terlawan IV) kepada Pemegang Hak Tanggungan Pertama (i.c. Terlawan I) untuk melakukan penjualan atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji. Dengan demikian, maka pelaksanaan lelang dimaksud merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) sehingga tidak memerlukan fiat pengadilan negeri,

- e. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata"

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

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaar*

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 65/2016 tanggal 22 Maret 2016, sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 44 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara. ;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Terlawan III mengajukan jawaban tanggal 7 Januari 2019 adalah sebagai berikut;

I. DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

Terlawan Tidak Lengkap Subyeknya, Oleh Karenanya Mohon Agar Perlawanan Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (N.O) :

- Bahwa dengan bertitik tolak pada point-1 surat perlawanan Pelawan, maka yang menjadi obyek perkara dalam perkara ini adalah tanah dan sebuah bangunan rumah diatasnya seluas 394 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 48 yang terletak di Desa Dolok Kahean, Kecamatan Tapan Dolok, Kabupaten Simalungun, dengan batas-batas :
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan/Tanah Slamet ;
Sebelah selatan berbatas dengan Rumah Suharianto ;
Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Muliati ;
Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Gono Yono ;
- Bahwa tidak benar alias bohong besar, tanah dan rumah yang tsb dalam SHM No. 48 adalah milik/kepunyaan Pelawan, karena nama pemilik pada SHM No. 48 tsb bukan tertera atas nama Pelawan, oleh karena itu, tuntutan Pelawan sebagaimana diuraikan pada point-3 Petitum Perlawanannya dimohonkan agar ditolak ;
- Bahwa saat ini, nama pemilik pada SHM No. 48 tertera atas nama Terlawan-III, sedangkan orang/subyek hukum yang melakukan perubahan nama pemilik atas SHM no. 48 tsb adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Simalungun (selanjutnya mohon disebut Kantor BPN Simalungun) ;
- Bahwa jika Pelawan merasa keberatan atas perubahan nama pemilik pada SHM No, 48 tsb, maka Pelawan harus-mest menarik pihak Kantor BPN Kab. Simalungun sebagai pihak Terlawan dalam perkara ini, dan sebaliknya, jika Pelawan tidak keberatan atas tindakan Kantor BPN Kab. Simalungun melakukan perubahan nama pemilik pada SHM No. 48 tsb, maka dengan sendirinya pula Pelawan tidak berhak menyatakan sebagai pemilik atas tanah dan rumah obyek perkara, karena menurut hukum yang dianggap sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah obyek

Halaman 45 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



perkara adalah orang yang namanya tertera pada SHM No. 48 (ic. Terlawan-III) ;

- Bahwa oleh karena Pelawan tidak menarik Kantor BPN Kab. Simalungun sebagai pihak Terlawan dalam perkara ini, maka perlawanan Pelawan dalam perkara ini, harus dianggap tidak lengkap subyeknya, dan karenanya pula dimohonkan agar Pengadilan menyatakan Perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Obyek Perkara Telah Dijual Oleh Terlawan-II Kepada Terlawan-III.

- Bahwa tidak benar, tanah yang menjadi obyek perkara, adalah milik/kepunyaan Pelawan, karena sesuai SHM No. 48, Surat Ukur tanggal 30-08-2012 No. 28/Dolok Kahean/2012 (pada acara Pembuktian nantinya akan diberi tanda **Bukti T-III,3**) nama pemilik atas tanah dan rumah obyek perkara adalah Terlawan-III, oleh karenanya Terlawan-III memohon agar Pengadilan menolak tuntutan Pelawan pada point-3 Petitum Perlawanannya;
- Bahwa sesuai SHM No.No. 48, Surat Ukur tanggal 30-08-2012 No. 28/Dolok Kahean/2012, nama pemilik atas tanah dan rumah obyek perkara adalah Terlawan-III, dan Terlawan-III memperoleh tanah dan rumah obyek perkara adalah melalui “lelang umum” yang dilakukan oleh Terlawan-II pada tanggal 22-Maret 2016, dimana pada saat “lelang” tsb Terlawan-III dinyatakan sebagai “pemenang”, dan untuk itu Terlawan-III telah membayar lunas kepada Terlawan-II harga jual tanah dan rumah obyek perkara sebesar Rp. 87.210.000.00, (delapan puluh tujuh juta dua ratus sepuluh ribu rupiah), hal ini sesuai dengan :
 - a. Kutipan Risalah Lelang Nomor 65/2016 tanggal 22-03-2016, pada acara pembuktian nantinya diberi tanda **Bukti T-III,1** ;
 - b. Kwitansi Risalah Lelang No. RL.065/2016 tanggal 22 Maret 2016, pada acara pembuktian nantinya diberi tanda **Bukti T-III,2** ;Sehingga dengan demikian, jual beli antara Terlawan-II dengan Terlawan-III benar-benar telah memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 1457 KUH. Perdata ;
- Bahwa setelah selesai pelaksanaan “lelang eksekusi” pada tanggal 22 Maret 2018, selanjutnya Kantor BPN Kab. Simalungun

Halaman 46 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



merubah nama pemilik pada SHM No. 48, Surat Ukur tanggal 30-08-2012 No. 28/Dolok Kahean/2012 yaitu semula tertera atas nama Pelawan, kemudian diroboh atau diganti menjadi atas nama Terlawan-III ;

- Bahwa tindakan/perbuatan Kantor BPN Kab. Simalungun untuk merubah/mengganti nama nama pemilik pada SHM No. 48, Surat Ukur tanggal 30-08-2012 No. 28/Dolok Kahean/2012, ternyata Pelawan setuju dan tidak keberatan, karena nyatanya hingga saat ini Pelawan tidak menarik Kantor BPN Kab. Simalungun sebagai pihak Terlawan dalam perkara ini, oleh karenanya, sekali lagi Terlawan-III mohon agar Pengadilan menolak tuntutan Pelawan pada point-3 Petitum Perlawananya ;

2. Terlawan-III Sebagai Pembeli Yang Ber-Iktiket Baik :

- Bahwa menurut hukum dan Undang-Undang, Terlawan-II adalah suatu Instansi atau Lembaga Pemerintah yang sah dan resmi, dimana salah satu tugas pokok dan fungsi Terlawan-II adalah mewakili Pemerintah untuk bertindak sebagai “penjual” pada “lelang eksekusi” terhadap barang agunan/jaminan Bank ;
- Bahwa Terlawan-III membeli tanah dan rumah obyek perkara adalah dari Terlawan-II, sehingga dengan demikian jual beli antara Terlawan-II dengan Terlawan-III terhadap obyek perkara, benar-benar telah sesuai “**azas jual beli tanah**” yaitu bersifat Terang, Tunai dan Rill ;
Terang artinya jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Umum (ic. Terlawan-II);
Tunai artinya, seluruh harga yang ditentukan oleh Penjual (ic. Terlawan-II) telah dibayar tunai dan lunas oleh Terlawan-III (**vide bukti T-III, 1 dan 2**), dan ;
Rill artinya jual beli dilakukan secara nyata dan terbuka (dalam hal ini dilakukan melalui lelang terbuka dan umum tanggal 22 Maret 2016), dan bukan dengan sembunyi-sembunyi ;
- Bahwa sewaktu Terlawan-III mengikuti acara pelaksanaan lelang eksekusi tanggal 22-03-2016, yaitu mulai dari acara pembukaan hingga ber-akhirnya pelaksanaan lelang bahkan hingga pelunasan pembayaran harga jual beli atas barang yang menjadi obyek lelang



(l.c. obyek perkara), ternyata Pelawan sama sekali tidak ada melakukan keberatan, sanggahan ataupun perlawanan, dan keadaan seperti ini juga dengan tegas dinyatakan pada Kutipan Risalah Lelang (**bukti T-III,1**), yang dikutip berbunyi **“Keberatan/verzet) tidak ada yang mengajukan sanggahan/verzet”** ;

- Bahwa selanjutnya, setelah Terlawan-III membeli tanah obyek perkara tersebut dari Terlawan-II selaku penjual, kemudian Kantor BPN. Kab. Simalungun, melakukan proses balik/ganti nama, dan sebelum Kantor BPN Kab. Simalungun melakukan perubahan nama pemilik atas SHM No. 48, Surat Ukur tanggal 30-08-2012 No. 28/Dolok Kahean/2012, ternyata Pelawan juga tidak ada mengajukan keberatan/blokir atau sanggahan, padahal menurut hukum proses balik/ganti nama tsb memakan waktu relative cukup lama ;
- Bahwa perlu diketahui, dimana sejujurnya, Terlawan-III membeli tanah dan rumah obyek perkara, semata-mata bertujuan ingin menempati tanah dan rumah obyek perkara bersama Istri dan anak-anak Terlawan-III, karena meskipun saat ini Terlawan-III tinggal di Kota Medan, akan tetapi dahulunya Terlawan-III lahir dan besar di sekitar tanah obyek perkara, yaitu Kampung/Desa Beringin-Purbasari sehingga dengan membeli tanah dan rumah obyek perkara, Terlawan-III berniat sewaktu-waktu dapat pulang kampung ketempat kelahiran Desa tercinta yaitu **Desa Purbasari, Kecamatan Tapian Dolok, Kabupaten Simalungun** ;
- Bahwa dari peristiwa atau kejadian diatas, Terlawan-III membeli tanah dan rumah obyek perkara adalah benar-benar dengan niat yang tulus dan ikhlas dan semata-mata ingin untuk memiliki, menguasai, mengusahi dan menempatnya secara permanen dan tertus menerus, dengan kata lain bukan untuk diperjual-belikan kembali, sehingga jiwa dan raga Terlawan-III termasuk Istri dan anak-anak serta saudara-saudara Terlawan-III telah menyatu dengan tanah dan rumah obyek perkara ;
- Bahwa atas dasar peristiwa dan keadaan sebagaimana dijelaskan diatas, maka sangatlah tepat, adil dan menusiawi apabila Terlawan-III dinyatakan sebagai pembeli yang ber-iktiket baik, oleh karenanya pula layak dan patut serta wajib menurut hukum agar Terlawan-III dilindungi oleh hukum dan undang-undang ;

Halaman 48 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Terlawan-III memohon kepada Pengadilan, agar Pengadilan menolak tuntutan Pelawan, sebagaimana diuraikan pada point-2 Petitum Perlawanannya, karena tuntutan tsb benar-benar bersifat mengada-ada, dibuat-buat dan tidak berdasar, sehingga layak dan patut dinyatakan bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan ini justru dengan iktiket tidak baik (tidak benar) ;
- Bahwa Terlawan-III menyatakan demikian karena, sejak proses lelang eksekusi, hingga terjadinya balik nama/ganti nama pada Kantor BPN Kab. Simalungun, Pelawan sama sekali tidak pernah ada melakukan/mengajukan keberatan, sanggahan ataupun perlawanan secara tertulis ;
Selain itu, alasan Pelawan mengajukan Perlawanan dalam perkara ini adalah karena Terlawan-I tidak memperingatkan Pelawan sebagai Penjamin (vide point-5 Petitum Perlawanan), alasan Pelawan tsb sungguh dan benar-benar bersifat mengada-ada, dibuat-buat dan tidak berdasar serta irrational, sebab apabila Surat Perjanjian Kredit No. 0002228-SPK-7044-1112 tanggal 23 Nopember 2012 benar-benar dibaca secara teliti dan cermat, dapat dipastikan bahwa Pelawan bukanlah sebagai “debitur” (orang yang berhutang) pada Terlawan-I, dan yang menjadi “debitur” dalam Perjanjian Kredit tsb dapat dipastikan adalah Terlawan-IV, oleh karenanya apabila Terlawan-IV lalai melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang kredit kepada Terlawan-I, maka Terlawan-I hanya punya kewenangan untuk menegur Terlawan-IV ansicht, dengan kata lain Terlawan-I tidak punya kewajiban untuk menegur Pelawan sebagai Penjamin ;
- Bahwa atas dasar pertimbangan tsb, maka tuntutan Pelawan pada point-5 Petitum perlawanan sangatlah tidak berdasar, oleh karenanya Terlawan-III memohon agar tuntutan Pelawan pada point-5 Petitum perlawanan ditolak untuk seluruhnya ;
- Bahwa demikian juga halnya, Terlawan-III memohon kepada Pengadilan, agar Pengadilan menolak tuntutan Pelawan pada point-4 dan 6 Petitum Perlawanannya, karena tuntutan tsb nyata-nyata bersifat mengada-ada, dibuat-buat dan tidak berdasar, sebab jika Pelawan mempunyai iktiket baik untuk mempertahankan haknya,

Halaman 49 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semestinya sebelum pelaksanaan lelang tanggal 22 Maret 2016 dan bahkan sebelum terjadinya balik nama atas SHM No. 48, Surat Ukur tanggal 30-08-2012 No. 28/Dolok Kahean/2012, Pelawan telah mengajukan keberatan, sanggahan ataupun perlawanan dalam bentuk tertulis ;

II. DALAM REKONVENSI :

Bahwa semenjak Terlawan-III membeli tanah dan rumah obyek perkara, hingga saat inilebih-kurang 2-tahun 8-bulan lamanya, tanah dan rumah obyek perkara sepenuhnya dikuasai dan/atau ditempati oleh Pelawan dan suaminya Terlawan-IV dengan cara menyuruh orang lain secara melawan hak, untuk tinggal menetap diatas tanah dan rumah obyek perkara, Terlawan-III telah berusaha sedaya-upaya, agar Pelawan dan Terlawan-IV tidak menghalangi Terlawan-III untuk memasuki, menampati dan menikmati tanah dan rumah obyek perkara, akan tetapi Pelawan dan suami Pelawan (Terlawan-IV) tetap tidak bersedia, tanpa alasan yang dapat diterima hukum dan akal sehat ;

Akibatnya selain Terlawan-III merasa telah hilang semangat, tersiksa, serta ter-aniaya, juga dengan sendirinya Terlawan-III telah menderita kerugian materil dan immateril yang relatif cukup besar ;

Bahwa sehubungan dengan tsb, Terlawan-III dengan ini juga mengajukan gugat balik (rekonvensi) terhadap Pelawan, dengan maksud kiranya selain Pengadilan dapat memberi setitik keadilan kepada Terlawan-III juga dapat memberi sanksi hukum kepada Pelawan ;

Berkaitan dengan hal tsb, maka pada uraian berikutnya Pelawan akan disebut sebagai Tergugat dalam rekonvensi (disingkat Tergugat d.r), sedangkan Terlawan-III selanjutnya akan disebut Pelawan dalam rekonvensi (disingkat Pelawan d.r) ;

Bahwa adapun yang menjadi dalil Posita maupun Petitum gugat rekonvensi ini secara ringkas adalah sbb :

- Bahwa Pelawan d.r telah membeli tanah berikut rumah obyek perkara melalui Negara atau Pemerintah R.I, dengan cara lelang eksekusi pada tanggal 22-03-2016, hal ini sesuai dengan **Bukti T-III, 1 dan T-III, 2**, kemudian tanah yang menjadi obyek perkara tersebut telah pula diroboh atau berganti nama dari semula atas nama SULIATI dirubah/diganti menjadi atas nama Pelawan d.r (vide **bukti T-III,3**) ;

Halaman 50 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa baik sewaktu proses lelang eksekusi maupun hingga terjadinya ganti nama pemilik atas SHM No. 48 ternyata Tergugat d.r sama sekali tidak pernah ada mengajukan sanggahan atau keberatan secara tertulis ;
- Bahwa sejujurnya, Pelawan d.r membeli tanah dan rumah obyek perkara, semata-mata bertujuan ingin menempati tanah dan rumah obyek perkara bersama Istri dan anak-anak Pelawan d.r, karena meskipun saat ini Pelawan d.r tinggal di Kota Medan, akan tetapi dahulunya Pelawan d.r lahir dan besar di sekitar tanah obyek perkara, yaitu Desa Purbasari, sehingga dengan membeli tanah dan rumah obyek perkara, Pelawan d.r berniat sewaktu-waktu dapat pulang kampung ketempat kelahiran Desa tercinta yaitu Desa Purbasari, Kecamatan Tapan Dolok, Kabupaten Simalungun ;
- Bahwa setelah Pelawan d.r membeli tanah obyek perkara, lalu Pelawan d.r telah melakukan perbaikan atas rumah obyek perkara disana-sini, sehingga Pelawan d.r telah mengeluarkan biaya tidak kurang dari Rp 111.300.000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) :

Dengan Item sbb :

1. Pasang Listrik, Pasang Pompa Air, membuat kamar mandi, batu pondasi dan batu pagar, sebesar Rp 18.000.000.- (delapan belas juta rupiah) ;
2. Pasang Kanopi dan membuat pintu-pintu besi, sebesar Rp 78.300.000.000.- (tujuh puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) ;
3. Membuat ayunan dari besi, membuat tempat tidur dari besi sebanyak 3-buah), membeli springbad sebanyak 4-potong, dan membeli dan memasang karpet sebanyak 4-potong, sebesar Rp 15.000.000.- (lima belas juta rupiah) ;

sehingga tanah dan rumah obyek perkara saat itu benar-benar terlihat bersih, rapi, indah dan siap huni/tempati ;

- Bahwa karena saat itu rumah obyek perkara tergolong telah siap huni, maka pada tanggal **5 Juni 2016** Pelawan d.r bermaksud memasuki tanah atau rumah obyek perkara secara permanen, akan tetapi Pelawan d.r sangat terkejut karena ternyata saat itu telah ada orang berkeluarga tinggal didalamnya, dan ternyata orang tsb adalah suruhan Tergugat d.r melalui sumainya Terlawan-IV d.k, akibatnya sejak tanggal 05 Juni 2016 hingga saat ini Pelawan d.r tidak dapat mendiami, menguasai,

Halaman 51 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengusahi dan menikmati dan/atau menempati tanah berikut rumah obyek perkara ;

- Bahwa Penggugat d.r telah berusaha agar Tergugat d.r melalui suaminya Terlawan-IV menyuruh orang yang tinggal didalam rumah obyek perkara tsb keluar, akan tetapi nyatanya Tergugat d.r melalui suaminya Terlawan-IV d.k tidak bersedia menyuruh orang tsb keluar dan mengosongkan tanah dan rumah obyek perkara, sehingga Pelawan merasa bersedih, kecewa, tersiksa, ter-aniaya dan menderita lahir bathin, perbuatan Tergugat d.r tsb jelas sebagai perbuatan yang melawan hukum (onrecht matige daad) ;
- Bahwa sejak rumah obyek perkara dikuasai dan diusahai secara melawan hak oleh Tergugat d.r dan suaminya Terlawan-IV (hingga saat ini lebih kurang 2 tahun 8 bulan), kondisi rumah obyek perkara hingga saat ini, benar-benar telah rusak, jorok, kumuh dan tidak layak huni lagi, oleh karenanya Pelawan d.r menuntut ganti rugi kepada Tergugat d.r, agar Tergugat d.r membayar kerugian yang dialami Pelawan d.r sebesar Rp 111.300.000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa karena Tergugat d.r melalui suaminya Terlawan-IV d.k tidak bersedia mengosongkan rumah obyek perkara, maka pada tanggal 10 Juni 2016 Pelawan d.r menyampaikan laporan-pengaduan kepada Kepolisian Polsek Serbelawan Resort Simalungun dengan maksud kiranya Kepolisian R.I cq. Polsek Serbelawan Resort Simalungun dapat melakukan tindakan tegas terhadap Tergugat d.r atau Terlawan-IV d.k atau terhadap orang yang tinggal didalam rumah obyek perkara ;
Untuk membuktikan kebenaran adanya Laporan-Pengaduan Pelawan d.r tsb maka pada acara pembuktian nantinya, Pelawan akan menyerahkan :

4. Surat Tanda Penerimaan Laporan Laporan No. Pol : STPL / 66 / 2016 / SPK tanggal 10 Juni 2016, pada acara pembuktian nantinya diberi tanda **Bukti T-III, 4 ;**
5. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, Nomor : B/66/VI/2016/Reskrim, tanggal 13 Juni 2016, pada acara pembuktian nantinya diberi tanda **Bukti T-III, 5 ;**

Halaman 52 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, Nomor : B/66.D/VII/2016/Reskrim, tanggal 11 Juli 2016, pada acara pembuktian nantinya diberi tanda **Bukti T-III,6** ;
 7. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, Nomor B/66.D-1/VIII/2016/Reskrim tanggal 09 Agustus 2016, pada acara pembuktian nantinya diberi tanda **Bukti T-III,7** ;
 8. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, Nomor B/66.D-2/IX/2016/Reskrim tanggal 09 September 2016, pada acara pembuktian nantinya diberi tanda **Bukti T-III,8** ;
 9. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, Nomor B/66.D-3/X/2016/Reskrim tanggal 12 Oktober 2016, pada acara pembuktian nantinya diberi tanda **Bukti T-III,9** ;
- Bahwa untuk menindak-lanjuti Pengaduan Pelawan d.r ke Polsek Serbelawan Resort Simalungun (sebagaimana dimaksudkan **bukti T-III,4 sampai dengan T-III,9**) dengan sendirinya Pelawan d.r telah berkali-kali dan ber-ulang-ulang berangkat dari Medan ke Polsek Serbelawan dan sebaliknya, akibatnya sudah jelas dan pasti Pelawan d.r menderita kerugian untuk mengeluarkan biaya transportasi, akomodasi dan lain sebagainya, sehingga Pelawan d.r telah mengeluarkan biaya tidak kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) ;

Kerugian yang dialami oleh Pelawan d.r tsb adalah sebagai konsekwensi logis dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat d.r berupa menempati rumah Pelawan d.r secara tanpa hak, oleh karenanya kerugian yang dialami Pelawan d.r tsb layak patut serta wajib menurut hukum dibebankan kepada Tergugat d.r ;

Meski Terlawan-IV d.k telah ditetapkan sebagai “tersangka”, namun sangat disesalkan ternyata hukum dan keadilan belum berpihak kepada Pelawan d.r, sebab ternyata hingga saat ini Polsek Serbelawan Resort Simalungun tidak melakukan tindakan Kepolisian terhadap Terlawan-IV d.k ;

- Bahwa selanjutnya Pelawan d.r mengajukan surat Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Simalungun terdaftar No : 15/Pdt.Eks/2018/PN-Sim, dengan maksud agar Pengadilan Negeri Simalungun dapat mengosongkan tanah dan rumah obyek perkara, sehingga Pelawan d.r

Halaman 53 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



dapat memasuki, menempati dan menikmati tanah dan rumah obyek perkara yang telah Pelawan d.r beli dari Pemerintah (i.c Terlawan-II, akan tetapi faktanya tetap gagal dan terkendala, halmana disebabkan karena Tergugat d.r mengajukan upaya Perlawanan (i.c. Perkara No. 78/Pdt.Bth/2018/PN-Sim), dengan dalil yang bersifat mengada-ada, tidak berdasar, dan semata-mata hanya bertujuan untuk menyusahkan Pelawan d.r ;

- Bahwa dengan adanya Perlawanan Pelawan d.k (Tergugat d.r), Pelawan d.r terpaksa harus-mesti kembali rutin berangkat dari Medan ke PN-Simalungun dan sebaliknya, untuk jangka waktu yang relative lama, dan karenanya sudah barang tentu Pelawan d.r menderita kerugian untuk mengeluarkan biaya perongkosan, makan/minum dan segala macam yang mungkin akan timbul, yang keseluruhannya ditaksir tidak kurang dari Rp.95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah), kerugian yang dialami oleh Pelawan d.r tersebut, layak dan patut serta wajib menurut hukum dibebankan kepada Tergugat d.r ;
- Bahwa selain itu, terkait adanya Perlawanan Pelawan d.k (Tergugat d.r), maka Pelawan d.r harus memberi Jawaban dan pembelaan hukum secara tertulis, sedangkan Pelawan d.r adalah orang yang awam dibidang hukum dan tidak mengerti dalam membuat dan mengajukan pembelaan secara tertulis, oleh karenanya Pelawan d.r terpaksa harus konsultasi dan membayar jasa Pengacara, dan untuk keperluan tsb Pelawan d.r telah membayar jasa Pengacara sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), kerugian yang dialami oleh Pelawan d.r tersebut layak dan patut serta wajib menurut hukum dibebankan kepada Tergugat d.r ;
- Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat d.r yaitu menempati atau menyuruh orang lain menempati secara tanpa dan melawan hukum tanah dan rumah obyek perkara, yaitu terhitung sejak tanggal 05 Juli 2016 sampai dengan sekarang, mengakibatkan Pelawan d.r merasa telah hilang semangat, tersiksa dan teraniaya, dan untuk memulihkan semangat d.r tsb, maka Pelawan memohon kepada Pengadilan agar menghukum Tergugat d.r sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ;
- Bahwa untuk menjamin isi putusan dalam perkara ini tidak sia-sia adanya dikemudian hari, Pelawan d.r memohon agar Pengadilan

Halaman 54 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan bergerak maupun tidak bergerak milik/kepunyaan Tergugat d.r, baik yang ada sekarang maupun yang ada dikemudian hari, dan untuk itu akan diajukan secara tersendiri oleh Pelawan d.r, nantinya ;

- Bahwa oleh karena gugat reconvensi ini diajukan dengan dalil-dalil yang tidak dapat disangkal oleh Tergugat d.r kebenarannya, apalagi bukti-bukti yang akan diajukan nantinya adalah bukti yang sempurna dan otentik, maka dimohonkan agar Pengadilan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet ;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan dan pertimbangan diatas, Pelawan d.r (Terlawan-III d.k) menyusun jari sepuluh, ditambah dengan kepala, bersujud, kehadiran yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sembari memohon, kiranya berkenan mengambil keputusan yang amarnya berbunyi :

MENGADILI

I. Dalam Konvensi :

A. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (N.O) ;

B. Dalam Pokok Perkara ;

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar ;

II. Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
- Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat d.r adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum (onrecht matige daad), dan menimbulkan kerugian dipihak Pelawan d.r ;
- Menghukum Tergugat d.r (Pelawan d.k) untuk membayar kerugian Materil dan Immateril yang dialami Pelawan d.r/Terlawan-III d.k, sebesar Rp.836.300.000.- (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) ;

Dengan perincian :

Materil :

Halaman 55 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya perbaikan dan perawatan rumah obyek perkara Rp 111.300.000,00 ;
2. Biaya transportasi dan akomodasi berkaitan dengan tindak lanjut pengaduan ke Polsek Serbelawan Resort Simalungun Rp 95.000.000,00 ;
3. Biaya Konsultan Pengacara Rp 30.000.000,00 ;

Immateril :

Pemulihkan semangat Pelawan d.r Rp 600.000.000,00 ;

- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet ;
- Menghukum Tergugat d.r (Pelawan d.k) untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Terlawan IV mengajukan jawaban tanggal 7 Januari 2019 adalah sebagai berikut;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar objek perkara dalam perkara perlawanan ini adalah sebidang tanah dan bangunan berdiri diatasnya milik Pelawan yang didapat karena kelahirannya (harta warisan/harta bawaan) dengan luas 394 m² dan bersertifikat Hak Milik No.48 yang terletak di Desa Dolok Kahean Kecamatan Tapan Dolok Kabupaten Simalungun dan batas-batasnya adalah :
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan/Tanah Slamet;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Suharianto;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Muliati;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Gono Yono.
2. Bahwa benar dalil Pelawan pada angka 2 yang mendalilkan bahwa pada tanggal 23 November 2012 pihak Terlawan I selaku kreditur (PT. BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional Tbk MUR Cabang Pematangsiantar) yang diwakili oleh bapak Irwan Marasi Sitio selaku Branch Manager bersama ibu Lila Sari Lubis selaku Credit Admin dan pihak debitur Terlawan IV (SARBANI) telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112;

Halaman 56 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil Pelawan pada angka 3 adalah benar, yaitu bahwa Pelawan adalah Pihak ke-3 (tiga) sebagai Penjamin pada Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112 antara Terlawan I (PT. BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional Tbk MUR Cabang Pematangsiantar) dengan Terlawan IV (SARBANI) dengan jaminan tanah milik Pelawan yang didapat karena kelahirannya (harta warisan/harta bawaan) dengan luas 394 m² dan bersertifikat Hak Milik No.48 yang terletak di Desa Dolok Kahean Kecamatan Tapan Dolok Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara;
4. Bahwa benar dalil Pelawan pada angka 4 yang mendalilkan bahwa Terlawan IV telah membayar angsurannya kepada Terlawan I sembilan (sembilan) kali atau setara dengan Rp 38.400.003,- (tiga puluh delapan juta empat ratus tiga puluh tiga rupiah);
5. Bahwa benar dalil Pelawan pada angka 5 yang mendalilkan bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin dari Pelawan, Terlawan I telah menjual objek perkara melalui Terlawan II kepada Terlawan III selaku Penangkap Lelang dan telah dimohonkan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Simalungun oleh Terlawan III sesuai Relas Aanmaning Nomor : 15/Pdt.Eks/2018/PN.SIM jo. Risalah Lelang Nomor : 65/2016 tanggal 22 Maret 2016;
6. Bahwa tidak ada wewenang/kuasa Terlawan I (PT. BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional Tbk MUR Cabang Pematangsiantar) atas kuasa sendiri mengajukan Lelang Dimuka Umum terhadap objek perkara melalui Terlawan II, dengan alasan sebagai berikut :
 - 6.1. Bahwa benar terhadap objek perkara tidak pernah dibebankan dengan Hak Tanggungan dan tidak pernah ada sertifikat/dokumen negara yang melekat pada objek perkara yang memiliki kekuatan titel eksekutorial dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang kekuatannya sama dengan putusan/penetapan hakim dalam perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*incrach van gewesde*);

Halaman 57 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



- 6.2. Bahwa benar kedudukan Pelawan dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112 adalah sebagai pihak ke 3 (pihak penjamin) dan pemilik dari objek perkara, maka berdasarkan Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) mengharuskan “bahwa orang perseorangan yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan **harus ada pada pemberi Hak Tanggungan,**” sehingga perbuatan Terlawan I dengan perantaraan Terlawan II yang menjual objek perkara melalui Lelang Dimuka Umum atas kuasa sendiri dan tanpa persetujuan Pelawan terlebih dahulu **masih prematur** dan telah nyata mengesampingkan kewenangan yang melekat pada diri Terlawan atas objek perkara;
- 6.3. Bahwa benar penjualan objek perkara yang dilakukan Terlawan I melalui Terlawan II atas kuasa sendiri tidak pernah diberitahukan kepada Pelawan maupun kepada Terlawan IV;
- 6.4. Bahwa hingga hari ini atau setidaknya-tidaknya pada saat objek perkara dijual melalui Lelang Dimuka Umum oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I **belum ada** 1 (satu) persetujuan tertulis yang dituangkan dalam Akta Perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani oleh Pelawan yang isinya bahwa Suliati (Pelawan) memberikan kuasa/kewenangannya atas objek perkara kepada Terlawan I untuk menjual atas kuasa sendiri (parate eksekusi) terhadap objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo.* Penjelasan Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang bunyinya sebagai berikut:
- Pasal 6 UUHT: Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk

Halaman 58 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- Penjelasan Pasal 6 UUHT : Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan...dst. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

7. Bahwa tidak ada wewenang/kuasa Terlawan II {Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)} atas permintaan Terlawan I menjual objek perkara melalui Lelang Dimuka Umum, dengan alasan sebagai berikut :

- 7.1. Bahwa belum ada putusan/penetapan hakim dalam perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*incrach van gewesde*) yang menyatakan Terlawan IV berutang kepada Terlawan I;
- 7.2. Bahwa belum ada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Simalungun untuk menetapkan lelang eksekusi terhadap objek perkara dalam rangka melaksanakan putusan/penetapan hakim dalam perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*incrach van gewesde*);

Halaman 59 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.3. Bahwa Pelawan belum pernah membuat persetujuan tertulis yang dibuat dihadapan PPAT **suatu janji** memberikan hak/wewenang kepada Terlawan I untuk menjual objek perkara atas kuasa sendiri (parate eksekusi) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo*. Penjelasan Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
- 7.4. Bahwa tidak pernah ada Pernyataan Bersama (PB) antara Terlawan II dengan Terlawan IV (debitur) atau dengan Pelawan (Penjamin utang) yang memuat pengakuan utang kepada negara dan syarat-syarat penyelesaiannya yang mempunyai kekuatan eksekutorial;
- 7.5. Bahwa sebelum berlakunya Undang-undang No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN serta Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas maka piutang bank BUMN masuk dalam kategori piutang negara sehingga proses penyelesaian piutangnya dapat mensampingkan putusan/penetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*incrach van gewesde*) dan atas kuasa sendiri (parate eksekusi) dapat melakukan upaya paksa dan sepihak mengeluarkan produk-produk hukum melawan debitur dalam rangka penyelesaian piutang negara;
- 7.6. Bahwa setelah berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-undang No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN, Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas serta Peraturan Pemerintah Nomor 33 tahun 2006 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah maka implikasinya adalah bank BUMN **tidak dapat** lagi melakukan penyelesaian kredit bermasalah melalui pihak ketiga yang dalam perkara ini adalah melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) cq Direktorat Jenderal Kekayaan negara (DJKN) cq KP2LN yang telah berganti nama menjadi

Halaman 60 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



KPKNL (**Terlawan II**) karena kedudukan hukum BUMN di bidang usaha perbankan sama krdudukannya di depan hukum dengan bank-bank swasta yang lain, sejalan dengan itu, pengurusan atas Piutang Terlawan I (BUMN di bidang usaha perbankan) yang telah mnyerahkan penyelesaiannya kepada pihak ke-3 (Terlawan II) dengan cara Lelang Dimuka Umum atas kuasa sendiri adalah tidak sah dan batal demi hukum;

- 7.7. Bahwa hanya atas dasar kekuatan undang-undang atau yang setingkat dengan hirarki undang-undanglah suatu peraturan dapat mengikat seluruh waga negara Indonesia, tetapi suatu peraturan yang secara hirarki perundang-undangan berada dibawah hirarki undang-undang tidak dapat serta merta mengikat seluruh warga negara Indonesia kecuali atas **dasar Kata Sepakat (Vide : Pasal 1233 KUHPerdato jo. Pasal 1338 KUHPerdato)** maka sejak dibatakannya pasal-pasal tertentu dalam Undang-Undang No. 49 Prp. Tahun 1960 maka perbuatan Terlawan II yang melakukan Lelang Dimuka Umum terhadap objek perkara tanpa didasari oleh Perintah Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap (*incrach van gewesde*), atau tanpa pernah dibebankan dengan Hak Tanggungan yang telah mendapatkan persetujuan tetulis dari Pemberi Hak Tanggungan untuk menjual sebagaimana disyaratkan Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan **jo.** Penjelasan terhadap Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah batal demi hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatig daad*);

Atas dasar dalil-dalil jawaban Terlawan IV diatas, maka Terlawan IV memohon kepada yang majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMEIR

1. Mengabulkan Jawaban Terlawan IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum bahwa Terlawan IV adalah Terlawan yang benar;
3. Menyatakan demi hukum bahwa Jaminan yang diberikan Pelawan sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit dengan Nomor : 0002228-SPK-7044-1112 jo. Bukti Serah Terima Terima Jaminan Tanah /

Halaman 61 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Dan Bangunan dengan No. 0002228/BSTJ/TB/7044/1112 **tidak** pernah dibebankan dengan Hak Tanggungan;

4. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Lelang Dimuka Umum yang dilakukan oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I terhadap objek perkara atas kuasa sendiri dan yang kemudian menarik Terlawan III terlibat didalamnya dengan Risalah Lelang Nomor : 65/2016 tanggal 22 Maret 2016 masih prematur dan tidak sah dan merupakan perbuatan main hakim sendiri (*eigenrechting*);
 5. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Lelang Dimuka Umum yang dilakukan oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I terhadap objek perkara atas kuasa sendiri dan yang kemudian menarik Terlawan III terlibat didalamnya dengan Risalah Lelang Nomor : 65/2016 tanggal 22 Maret 2016 bertentangan dengan Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo. Penjelasan terhadap Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 6. Menyatakan demi hukum **bahwa** Risalah Lelang Nomor : 65/2016 tanggal 22 Maret 2016 dan Permohonan Eksekusi Nomor : 15/Pdt.Eks/2018/PN.SIM Batal Demi Hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
 7. Menyatakan sah dalam hukum sebagai milik Pelawan atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas 394m² dan sebuah bangunan yang berdiri diatasnya dengan sertifikat Hak Milik No.48 yang terletak di Desa Dolok Kabean Kecamatan Tapan Dolok Kabupaten Simalungun dengan batas-batas tanah:
 - sebelah timur berbatas dengan Jalan/Tanah Slamet;
 - sebelah selatan berbatas dengan rumah Suhariato;
 - sebelah barat berbatas dengan tanah Muliati;
 - sebelah utara berbatas dengan tanah Gono Yono.
 8. Menghukum para pihak untuk tunduk dalam putusan ini.
- SUBSIDER
- Mohon ditegakkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Halaman 62 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 78/Pdt.Bth/ 2018/PN Sim tanggal 24 Juli 2019 amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan *Eksepsi* Para Terlawan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak Benar ;
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonsi:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi(DR)/ Terlawan II Dalam Konvensi(DK) dan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi(DR)/ Terlawan III Dalam Konvensi(DK) untuk sebahagian;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 65/2016 tanggal 22 Maret 2016, sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
- Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi (DR) adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum (onrecht matige daad), dan menimbulkan kerugian dipihak Penggugat Dalam Rekonvensi;
- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi(DR)/ Tergugat II Dalam Konvensi(DK) dan Penggugat Dalam Rekonvensi(DR)/ Tergugat III Dalam Konvensi(DK) untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Pelawan Dalam Konvensi (DK)/ Tergugat Dalam Rekonvensi (DR) untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp Rp.2.839.000,- (dua juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti Akta-akta dan Relaas-relaas yang berkaitan dengan permohonan banding dalam perkara ini, yaitu masing-masing :

1. Relaas Pemberitahuan isi Putusan diluar hadir Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim tanggal 8 Agustus 2019 untuk Pelawan ;
2. Relaas Pemberitahuan isi Putusan diluar hadir Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim tanggal 8 Agustus 2019 untuk Terlawan II ;
3. Relaas Pemberitahuan isi Putusan diluar hadir Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim tanggal 12 Agustus 2019 untuk Terlawan IV ;

Halaman 63 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim yang menyatakan bahwa Pembanding semula Pelawan, pada Kamis tanggal 22 Agustus 2019 telah mengajukan permohonan banding, agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Simalugun Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim tanggal 24 Juli 2019 diperiksa dan di putus dalam peradilan tingkat banding;
5. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I semula Terlawan I pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
6. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding II semula Terlawan II pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
7. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding III semula Terlawan III pada hari Rabu tanggal 4 September 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
8. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding IV semula Terlawan IV pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
9. Akta tanda terima Memori Banding dari Pembanding semula Pelawan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun, Rabu tanggal 2 Oktober 2019, Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
10. Relas penyerahan Memori banding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada

Halaman 64 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Terbanding I semula Terlawan I pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;

11. Relaas penyerahan Memori banding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding II semula Terlawan II pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;

12. Relaas penyerahan Memori banding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding III semula Terlawan III pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;

13. Relaas penyerahan Memori banding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding IV semula Terlawan IV pada hari Kamis tanggal 10 Oktober 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;

14. Akta tanda terima Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Terlawan II yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun, Kamis tanggal 24 Oktober 2019, Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;

15. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding II semula Terlawan II oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Pembanding semula Pelawan pada hari Senin tanggal 11 November 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;

16. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding II semula Terlawan II oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I semula Terlawan I pada hari Senin tanggal 11 November 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;

17. Relaas penyerahan Kontra Memori banding Terbanding II semula Terlawan II oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Medan telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding III semula Terlawan III pada hari Senin tanggal 25 November 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;

18. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding II semula Terlawan II oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Simalungun telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding IV semula Terlawan IV pada hari Rabu tanggal 6 November 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;

Halaman 65 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



19. Akta tanda terima Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Terlawan I yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun, Senin tanggal 28 Oktober 2019, Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
20. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding I semula Terlawan I oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Pembanding semula Pelawan pada hari Senin tanggal 11 November 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
21. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding I semula Terlawan I oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terlawan II semula Terlawan II pada hari Senin tanggal 11 November 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
22. Relas penyerahan Kontra Memori banding Terbanding I semula Terlawan I oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Medan telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding III semula Terlawan III pada hari Senin tanggal 11 November 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
23. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding I semula Terlawan I oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terlawan IV semula Terlawan IV pada hari Rabu tanggal 6 November 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
24. Akta tanda terima Kontra Memori Banding dari Terbanding III semula Terlawan III yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Simalungun, Selasa tanggal 12 November 2019, Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
25. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding III semula Terlawan III oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Pembanding semula Pelawan pada hari Senin tanggal 2 Desember 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
26. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding III semula Terlawan III oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I semula Terlawan I pada hari Senin tanggal 2 Desember 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding III semula Terlawan III oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding II semula Terlawan II pada hari Senin tanggal 2 Desember 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
28. Risalah Pemberitahuan penyerahan Kontra Memori banding Terbanding III semula Terlawan III oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding IV semula Terlawan IV pada hari Senin tanggal 2 Desember 2019 Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim ;
29. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada hari Jumat tanggal 27 September 2019, yang telah memberikan kesempatan kepada Pemanding semula Pelawan untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
30. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada hari Jumat tanggal 27 September 2019, yang telah memberikan kesempatan kepada Terbanding I semula Terlawan I untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
31. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada hari Jumat tanggal 27 September 2019, yang telah memberikan kesempatan kepada Terbanding II semula Terlawan II untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
32. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2019, yang telah memberikan kesempatan kepada Terbanding III semula Terlawan III untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas) hari sejak

Halaman 67 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

33. Relaas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada hari Jumat tanggal 27 September 2019, yang telah memberikan kesempatan kepada Terbanding IV semula Terlawan IV untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan tersebut telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Simalungun dalam menjatuhkan Putusannya tidak mempertimbangkan dengan cermat tentang Perlawanan Pelawan khususnya tentang Pasal 20 ayat (2) UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan “ Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1),(2),(3) batal demi hukum “.

1. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara a quo adalah tentang pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang hak Tanggungan karena risalah lelang yang dibuat Terbanding II/ Terlawan II telah dipergunakan Terbanding III/ Terlawan III untuk mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek perkara dan Pembanding/ Pelawan menuntut dalam gugatan perlawanan agar risalah lelang tidak sah dan batal secara hukum dan tidak boleh dipergunakan Terlawan III/ Terlawan III sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek perkara milik Pembanding/ Pelawan dan Pasal 20 ayat (2) UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan “ Setiap janji untuk



- melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1),(2),(3) batal demi hukum “.
2. Bahwa risalah lelang yang dibuat Terbanding II/II/Terlawan II tidak memenuhi kualifikasi tersebut karena risalah lelang tersebut merupakan salah satu syarat untuk mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek perkara yaitu Pengadilan Negeri Simalungun sehingga risalah lelang No.65/2016 yang dibuat Terbanding II/Terlawan II adalah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 .
 3. Bahwa Pembanding/ Pelawan adalah tidak bagian dari pihak dalam perjanjian kredit Pembanding/Pelawan tidak pernah mengadakan perjanjian kredit dengan Terbanding I/Terlawan I dan Pembanding/Pelawan hanyalah sebatas Penjamin sedangkan yang melakukan perjanjian kredit adalah antara Terbanding I/Terlawan I dengan Terbanding IV/Terlawan IV dan Pembanding/Pelawan mengajukan gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan risalah lelang ke Pengadilan Negeri Simalungun berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor.15/Pdt.Eks/2018/PN.SIM adalah karena pelaksanaan lelang eksekusi melanggar ketentuan hukum .

Pengadilan Negeri Simalungun dalam menjatukan Putusannya tidak didasarkan atas fakta hukum yang terungkap didepan persidangan dan telah melanggar asas hukum yang terkandung dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan .

1. Bahwa Pembanding/Pelawan adalah merupakan pemilik yang sah atas objek perkara sesuai dengan SHM No.48 dimana objek perkara tersebut diperoleh Pembanding/Pelawan berdasarkan pembagian warisan dari orang tua Pembanding/Pelawan dan menurut hukum acara perdata yang dapat mengajukan upaya hukum luar biasa contohnya perlawanan (derden verzet) terhadap pelaksanaan berdasarkan Keputusan Pengadilan adalah pihak ke tiga sebagai pemilik objek perkara ,berdasarkan hal tersebut maka kedudukan/kapasitas Pembanding/Pelawan untuk mengajukan Perlawanan adalah sangat jelas sesuai dengan undang-undang berdasarkan alas hak SHM No.48 yaitu selaku pemilik .
2. Bahwa menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (2) yaitu “ Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan

Halaman 69 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



,penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak ' kalau Terbanding I/Terlawan I menganggap Pemanding/Pelawan sebagai pihak dalam perjanjian kredit antara Terbanding I/Terlawan I dengan Terlawan IV/Terlawan IV mengapa Terbanding I/Terlawan I tidak pernah memanggil Pemanding/Pelawan berdasarkan ketentuan tersebut ? dan inilah yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara aquo.

3. Bahwa kedudukan Pemanding/Pelawan dalam perjanjian kredit antara Terbanding I/Terlawan I dengan Terbanding IV/Terlawan IV adalah sebatas penjamin bukan sebagai pihak dan apabila Terbanding IV/Terlawan IV melakukan wanprestasi selaku debitur maka Terbanding I/Terlawan I berkewajiban memberikan kesempatan kepada Terbanding IV/Terlawan IV dan juga Pemanding/Pelawan untuk menjual objek hak tanggungan untuk memperoleh harga yang lebih tinggi dan proses tersebut tidak pernah dijalankan Terbanding I/Terlawan I sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan maka proses pelelangan yang dilakukan oleh Terbanding II **adalah batal demi hukum hal tersebut telah dikuatkan oleh ahli Prof.Dr Tan Kemelo,SH,MS.**

4. Bahwa Pasal 20 ayat (2) yaitu **"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan ,penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak "** dari penjelasan dapat diketahui bahwa penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tinggi dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi kemungkinan ini dimaksud untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan paling tinggi . Pasal 20 ayat (3) **" Pelaksanaan penjualan sebagaimana yang dimaksud pada ayat(2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar**

Halaman 70 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak-pihak yang keberatan “

5. Bahwa Terbanding I/Terlawan I selaku kreditur tidak pernah menjalankan aturan /ketentuan tersebut diatas maka berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang No.4 Tahun 196 Tentang Hak Tanggungan “ **Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1) ,ayat (2),ayat(3) batal demi hukum** ,bahwa berdasarkan aturan tersebut maka risalah lelang yang dibuat Terbanding II/Terlawan II adalah batal demi hukum dan tidak mengikat secara hukum kepada Pelawan selaku penjamin .
6. Bahwa permohonan eksekusi terhadap objek perkara berdasarkan risalah lelang yang melanggar Undang-Undang hak tanggungan adalah tidak sah dan batal secara hukum dan tidak boleh dipergunakan Terbanding III/Terlawan III sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek perkara milik Pemanding/Pelawan dan Pasal 20 ayat (2) UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan “ Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1),(2),(3) **batal demi hukum.**

Dalam Rekonvensi

Bahwa dalam gugatan rekonvensi Terbanding II dan Terbanding II dr Hakim Pengadilan Negeri Simalungun telah salah dalam menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan hukum konvensi diatas karena terhadap [proses lelang atas hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Terlawan II dk /Penggugat II dr telah sesuai dengan ketentuan hukum maka untuk menghindari pengulangan pertimbangan hukum maka pertimbangan hukum diatas telah diambil alih dan dianggap telah dipertimbangkan kembali dalam gugatan rekonvensi ini .

Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Simalungun tersebut telah melanggar asas hukum acara perdata yaitu Hakim bersifat pasif dan telah mempertimbangkan melebihi apa yang diminta oleh Penggugat dr dan Hakim harus menguraikan alasan hukum yang jelas dalam pertimbangannya sebelum menjatuhkan Putusan sehingga Putusan yang demikian harus dibatalkan .

Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas maka Pemanding/Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan Cq Majelis Hakim Tinggi Medan kiranya menerima memori banding ini dengan mengambil keputusan dengan amar Putusan sebagai berikut :

Halaman 71 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

Dalam Konvensi

1. Menerima Pemohonan Banding dan Memori Banding dari Pembanding/Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor : 78/Pdt.Bth/2018/PN.SIM tanggal 24 Juli 2019 ;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan Perlawanan pelawan untuk seluruhnya
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Pembanding/Pelawan adalah Pembanding/Pelawan yang jujur dan benar ;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Rekonvensi unuk seluruhnya .

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding I ,II,III,IV / Terlawan I,II,III,IV dalam Konvensi / Penggugat II, III / Terbanding II, III untuk membayar semua biaya perkara dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terlawan I tersebut telah mengajukan Memori Banding tanggal 25 Oktober 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Bahwa, **Kontra Memori Banding** ini disampaikan atas Memori Banding yang diterima oleh **TERBANDING I** pada tanggal 14 Oktober 2019, oleh karena itu **secara dan menurut hukum Kontra Memori Banding dapat diterima karena disampaikan masih dalam tenggang waktu sebagaimana batas waktu yang diberikan** berdasarkan Risalah Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor : 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim Kepada Terbanding **TERBANDING I** dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pematang Siantar.
- II. Bahwa, **TERBANDING I** dengan ini hendak menyampaikan **Kontra Memori Banding** terhadap Memori Banding Pembanding atas **Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim, Tertanggal 24 Juli 2019**, yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Halaman 72 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Eksepsi Para Terlawan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak Benar;
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi (DR) / Terlawan II Dalam Konvensi (DK) dan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi (DR) / Terlawan III Dalam Konvensi (DK) untuk sebahagian;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 65/2016 tanggal 22 Maret 2016, sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi (DR) adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum (onrecht matige daad), dan menimbulkan kerugian dipihak Penggugat Dalam Rekonvensi;
- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi (DR) / Tergugat II Dalam Konvensi (DK) dan Penggugat Dalam Rekonvensi (DR) / Tergugat III Dalam Konvensi (DK) untuk selain dan selebihnya.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Pelawan Dalam Konvensi (DK) / Tergugat Dalam Rekonvensi (DR) untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp. 2.839.000,- (dua juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu Rupiah).

III. Bahwa Memori Banding PEMBANDING tidak berdasarkan hukum, karena Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim, Tertanggal 24 Juli 2019 adalah :

- a. Telah tepat dan benar dalam menerapkan hukum serta tidak melampaui batas wewenangnya.
- b. Telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan tidak melanggar hukum.

Halaman 73 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



- c. Tidak lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

IV. Bahwa keberatan-keberatan PEMBANDING dalam Memori Bandingnya tidak dapat dibenarkan oleh hukum karena :

- a. Pengadilan Negeri Simalungun dalam memeriksa perkara **a quo** ternyata telah secara dan menurut hukum dengan cermat, teliti dan seksama, tanpa ada kekeliruan dalam penerapan hukum, baik dalam hubungan hukum dan fakta hukumnya.
- b. Isi Memori Banding tidak dapat membatalkan dan atau merubah Putusan dalam perkara **a quo**, karena tidak ada hal-hal baru atau hanya pengulangan-pengulangan saja maupun tidak adanya keberatan-keberatan secara yuridis yang baru terhadap putusan **a quo**.
- c. Apa yang dikemukakan **PEMBANDING** dalam memori bandingnya hanyalah pendapat atau asumsi pribadi yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum serta tidak sesuai dengan isi ataupun pertimbangan dalam putusan **a quo**, melainkan didasarkan pada tujuan menunda-menunda waktu untuk kepentingan sesaat **PEMBANDING**.
- d. Bahwa Pernyataan dan Pembuatan Memori Banding oleh **PEMBANDING cenderung digunakan untuk menghambat hak kepemilikan Pemenang Lelang yang diperoleh dan dilindungi oleh hukum**. Hal tersebut terbukti sebagai berikut :
- Bahwa Pernyataan Banding dinyatakan oleh **PEMBANDING** kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun **pada tanggal 22 Agustus 2019, n a m u n** Memori Banding baru diserahkan **PEMBANDING** kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun **pada tanggal 2 Oktober 2019**, atau selama **41 hari sejak pernyataan banding dinyatakan oleh PEMBANDING, sehingga** **PEMBANDING** sengaja menunda-nunda waktu pemeriksaan perkara **a quo** ditingkat Banding.
 - Bahwa Isi Memori Banding **PEMBANDING** berisi hal-hal yang telah disampaikan pada pemeriksaan Tingkat Pertama bahkan hanya merupakan **ASUMSI PRIBADI PEMBANDING** serta

Halaman 74 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENYIMPULKAN SENDIRI dari alat bukti tertulis dan keterangan Saksi-Saksi yang diajukan PEMBANDING, yang nyatanya alat bukti tertulis dan keterangan saksi tersebut tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian.

V. Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim, Tertanggal 24 Juli 2019 dalam pokok perkaranya menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya, maka :

- a. Bahwa secara cermat, patut dan jelas Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan secara runtut, sistematis dengan dasar fakta nyata dan dasar hukum pada pertimbangannya.
- b. Bahwa dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim telah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dan atau perikatan menjadi undang-undang bagi pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata serta Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

VI. Bahwa terhadap dalil-dalil keberatan PEMBANDING sebagaimana tersebut dalam Memori Bandingnya dapat TERBANDING I tanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa, pertama-tama secara tegas TERBANDING I menolak keras terhadap dalil-dalil PEMBANDING sebagaimana ternyata dalam memori bandingnya, karena senyatanya dalil-dalil yang tersebut dalam memori banding adalah tidak benar, keliru dan tidak berdasarkan hukum serta mengada-ada, bahkan cenderung memutarbalikan fakta hukum.
2. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Memori Banding PEMBANDING pada paragraf akhir halaman 2 sampai dengan halaman 5 paragraf akhir yang pada pokoknya menyatakan :

a) "Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Simalungun dalam menjatuhkan Putusannya tidak mempertimbangkan dengan cermat tentang Perlawanan Pelawan khususnya tentang Pasal Halaman 75 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan "Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), (2), (3) batal demi hukum."

karena TERBUKTI dan TAK TERBANTAHKAN PEMBANDING telah salah dalam menentukan dasar hukum Pasal 20 ayat (2) UUHT yang menyebutkan "Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), (2), (3) batal demi hukum." Karena pada faktanya isi Pasal 20 ayat (2) UUHT bukan sebagaimana yang dimaksud oleh PEMBANDING, sehingga sangat wajar sekali PEMBANDING tidak dapat menafsirkan/mengartikan isi pasal didalam Undang-Undang. Termasuk **Keterangan Ahli dari Prof. Dr. Tan Kamello, S.H., M.S.** yang menurut hemat TERBANDING I, **Ahli telah salah dalam menafsirkan/mengartikan isi/bunyi ketentuan "Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT")**. Dimana, menurut ahli ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT wajib dilaksanakan dan jika tidak dilaksanakan, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (4) UUHT eksekusi Hak Tanggungan Batal Demi Hukum".

Bahwa, menurut TERBANDING I perlu dijelaskan kembali isi dari Pasal 20 UUHT, berbunyi dan mengatur :

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan

Halaman 76 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

- (2) Atas **kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan DAPAT dilaksanakan di bawah tangan JIKA** dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”

Berdasarkan bunyi Pasal 20 ayat (2) UUHT terdapat kata “**DAPAT**” yang memiliki arti boleh dilaksanakan dan boleh tidak dilaksanakan (tidak wajib) dan terdapat juga kata “**JIKA**” yang memiliki arti untuk melakukan tindakan/perbuatan tersebut diperlukan syarat berupa kesepakatan semua pihak dan diperoleh harga tertinggi. Hal ini sejalan dengan **Penjelasan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang mengatakan :**

*“Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal***

Halaman 77 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi”

Sehingga, pelelangan eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dapat dilaksanakan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT **ATAU** melalui penjualan dibawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

Bahwa, dalam perkara a quo Obyek Hak Tanggungan dijual oleh TERBANDING II atas permohonan TERBANDING I melalui pelelangan umum dikarenakan TERBANDING I selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama berhak menggunakan haknya untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (vide : Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b UUHT). Disamping itu, hal tersebut juga dikarenakan PEMBANDING dan TERBANDING IV tiba-tiba menghilang dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga TERBANDING I tidak dapat melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan dibawah tangan karena tidak ada kesepakatan antara PEMBANDING, TERBANDING IV dengan TERBANDING I MESKIPUN penjualan dibawah tangan tersebut bukan merupakan suatu kewajiban untuk dilaksanakan **MELAINKAN HANYA SALAH SATU PILIHAN DALAM MENJUAL OBYEK HAK TANGGUNGAN.**

Oleh sebab itu, **mohon keterangan Ahli** mengenai penafsiran/mengartikan isi/bunyi ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT **dikesampingkan saja.**

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim, Tertanggal 24 Juli 2019.

Halaman 78 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



b) "Bahwa, Pembanding/Pelawan adalah tidak bagian dari pihak dalam perjanjian kredit, Pembanding/Pelawan tidak pernah mengadakan perjanjian kredit dengan Terbanding I/Terlawan I dan Pembanding/Pelawan hanyalah sebatas Penjamin sedangkan yang melakukan perjanjian kredit adalah antara Terbanding I/Terlawan I dengan Terbanding IV/Terlawan IV "

karena **TERBUKTI** dan **TAK TERBANTAHKAN PEMBANDING** memposisikan dirinya sebagai pihak ketiga.

Padahal, nyata-nyata **PEMBANDING** bukanlah termasuk **Pihak Ketiga** karena **PEMBANDING** merupakan bagian dari pihak dalam Perjanjian Kredit dalam hal : **PEMBANDING**, selaku isteri dari **TERBANDING IV** telah menyetujui suaminya/**TERBANDING IV** (turut serta menandatangani Perjanjian Kredit di kolom persetujuan pasangan) untuk mengajukan fasilitas kredit kepada **TERBANDING I**.

Bahwa, secara sadar dan tanpa ada paksaan **PEMBANDING**, selaku **PENJAMIN** dan juga merupakan Isteri dari **TERBANDING IV** telah setuju dan sepakat untuk memberikan Jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima dari **TERBANDING I** berupa Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Huta II RT 00, RW 00, Kelurahan Dolok Kahean, Kecamatan Tapan Dolok, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara, Luas tanah 394 M², dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 48, dahulu atas nama Suliati/PELAWAN, yang kemudian SHM No. 48 tersebut diikat dengan Hak Tanggungan.

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh **PEMBANDING** dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim, Tertanggal 24 Juli 2019.

c) "Bahwa Pembanding/Pelawan adalah merupakan pemilik yang sah atas objek perkara sesuai dengan SHM No. 48 dimana objek perkara tersebut diperoleh Pembanding/Pelawan berdasarkan pembagian warisan dari orang tua Pembanding/Pelawan "

Halaman 79 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



karena **TERBUKTI** dan **TAK TERBANTAHKAN ASAL PEROLEHAN HAK** atas **SHM No. 48** tersebut bukan merupakan pemberian dari orang tua PEMBANDING sebagaimana yang didalilkan oleh PEMBANDING, melainkan Pemberian Hak Atas Tanah Yang Langsung Dikuasai Oleh Negara (PEMBANDING membeli tanah langsung dari Negara) sebagaimana yang tercantum dan tertulis dalam SHM No. 48 pada bagian "c) ASAL HAK".

Bahwa, disamping itu juga terlihat sekali PEMBANDING sangat mengada-ada dan tidak benar karena didalam Perlawanan (Deden Verzet) pada angka 6 halaman 2 dan 3 PEMBANDING menulis : *"..... Sertifikat Hak Milik No. 48 adalah milik Pelawan yang diperoleh Pelawan sebagai **pemberian dari orang tua** Pelawan."*

Sedangkan didalam Memori Banding pada angka 1 halaman 3 PEMBANDING menulis : *"..... SHM No. 48 dimana objek perkara tersebut diperoleh Pembanding/Pelawan berdasarkan **pembagian warisan dari orang tua** Pembanding/Pelawan"*

Bahwa, pernyataan PEMBANDING tersebut diatas merupakan 2 hal yang berbeda dimana **pemberian** merupakan dilakukan oleh seseorang (Orang Tua) kepada pihak lain (PEMBANDING) yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya dilakukan pada waktu pemberi/penghibah (Orang Tua) masih hidup juga. Sedangkan **pembagian warisan** adalah harta peninggalan yang ditinggalkan pewaris (Orang Tua yang sudah meninggal dunia) kepada ahli waris (PEMBANDING).

Dalam hal ini, terlihat sekali PEMBANDING tidak konsisten dalam antara dalil Perlawanan dengan dalil Memori Bandingnya, sehingga patut diduga perlawanan/memori banding ini adalah mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa, disisi lain berdasarkan SHM No. 48 atas nama Suliati yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun pada tanggal 31 Agustus 2012 pada kolom Asal **Halaman 80 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN**



Hak pemberian haknya berasal dari Atas Tanah Yang Langsung Dikuasai Oleh Negara. Dan jika dilihat berdasarkan Kutipan Akta Nikah PEMBANDING dengan TERBANDING IV menikah pada tanggal 28 Januari 2000.

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, obyek yang dijadikan jaminan ini merupakan harta bersama karena diperoleh setelah PEMBANDING dan TERBANDING I menikah secara agama islam dan hingga saat ini berdasarkan keterangan Saksi Fakta PEMBANDING yang dihadirkan dalam persidangan pada tanggal 8 April 2019 yakni Sdr. Darwito dan dihadirkan dalam persidangan pada tanggal 15 April 2019 yakni Sdr. Hasanudin hubungan PEMBANDING dan TERBANDING baik-baik saja dan harmonis.

Bahwa, merujuk pada Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, menyatakan bahwa : **"Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama."**

Oleh karena harta bersama adalah milik suami isteri (PEMBANDING dan TERBANDING IV) dan diperkenankan digunakan untuk apapun dengan adanya persetujuan para pihak, maka harta bersama tersebut digunakan sebagai barang jaminan oleh TERBANDING IV dengan persetujuan PEMBANDING. Bahwa, menjamin harta bersama juga telah diatur pada Pasal 91 ayat (4) Kompilasi Hukum Islam, menyatakan bahwa : **"Harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lainnya."**

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim, Tertanggal 24 Juli 2019.

- d) "Bahwa, menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (2) Kalau Terbanding I/Terlawan I menganggap

Halaman 81 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Pembanding/Pelawan sebagai pihak dalam perjanjian kredit antara Terbanding I/Terlawan I dengan Terbanding IV/Terlawan IV mengapa Terbanding I/Terlawan I tidak pernah memanggil Pembanding/Pelawan berdasarkan ketentuan tersebut ? dan inilah yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara aquo.”

karena TERBUKTI dan TAK TERBANTAHKAN TERBANDING I telah memberitahukan kepada TERBANDING IV secara layak dan patut dalam bentuk Surat Peringatan I, II dan III serta Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ke alamat TERBANDING IV yang disebutkan dalam Pasal 3 Perjanjian Kredit Nomor : 0002228-SPK-7044-1112 tertanggal 23 November 2012, walaupun PEMBANDING dan TERBANDING IV tiba-tiba menghilang dan tidak diketahui keberadaannya. Dimana, pemberitahuan ini secara mutatis mutandis berlaku juga sebagai pemberitahuan kepada PELAWAN karena PELAWAN dan TERLAWAN IV adalah pasangan Suami Isteri yang tinggal dalam 1 atap/rumah. Sehingga pemberitahuan ini tidak perlu dibuat secara terpisah.

Bahwa, hal ini juga telah dipertimbangkan dengan baik dan benar pada Halaman 69 - 70, alinea ketiga dalam Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim, Tertanggal 24 Juli 2019 yang isinya :

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diuraikan diatas dapatlah dipandang secara hukum kedudukan antara Pelawan dengan Terlawan IV adalah kedudukan hukum yang sama dalam mengikatkan diri secara hukum dalam suatu bentuk perjanjian kredit sebagaimana telah diuraikan diatas dalam bukti surat berupa perjanjian kredit serta perubahannya yang keseluruhannya disetujui oleh Pelawan sebagai isteri dari Terlawan IV dengan turut menandatangani termasuk juga atas jaminan/agunan atas kredit tersebut berupa SHM No. 48 Desa/Kel Dolok Kahean, terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Simalungun atas nama Pelawan tersebut, dan

Halaman 82 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



sebagaimana pengakuan Pelawan dalam posita gugatannya angka ke 4 jelaslah Pelawan juga mengetahui bahwa Terlawan IV hanya melakukan pembayaran sebanyak 9 (sembilan) kali angsuran dari yang seharusnya adalah 60 bulan dengan angsuran tiap bulannya adalah Rp. 4.586.664 (sesuai dengan posita gugatan angka ke 2), sehingga dari hal ini dapat dinilai bahwa Pelawan dan Terlawan IV yang mempunyai kedudukan yang sama secara hukum sebagai suami isteri dalam perjanjian kredit tersebut telah melakukan wanprestasi, dan atas hal ini telah dilakukan restrukturisasi/perubahan perjanjian kredit sebagaimana bukti surat yang diuraikan diatas akan tetapi Terlawan IV dan Pelawan tetap melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran hutang sebagaimana yang telah diperjanjikan, dan oleh karenanya dapatlah dipandang secara hukum bahwa Terlawan IV dan Pelawan mengetahui konsekuensi hukum atas perbuatan wanprestasi yang dilakukannya, dan selanjutnya tindakan hukum yang dilakukan Terlawan I adalah melakukan surat peringatan sebanyak 3 kali sebagaimana telah diuraikan diatas kepada Terlawan IV yang notabene adalah masih suami sah dari Pelawan dan masih hidup bersama dengan Pelawan dan sehingga hal ini dapat dipandang bahwa Pelawan juga mengetahuinya karena mempunyai kedudukan dan kepentingan hukum yang sama dengan Terlawan IV akan tetapi hal ini tidak dihiraukan Terlawan I dan Pelawan dengan terbukti tidak melakukan pembayaran atas hutang/prestasi yang tertunggak tersebut.”

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim, Tertanggal 24 Juli 2019.

- e) “Bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Simalungun tersebut telah melanggar asas hukum acara perdata yaitu Hakim

Halaman 83 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



bersifat pasif dan telah mempertimbangkan melebihi apa yang diminta oleh Penggugat dan Hakim harus menguraikan alasan hukum yang jelas dalam pertimbangannya sebelum menjatuhkan Putusan yang demikian harus dibatalkan."

karena TERBUKTI dan TAK TERBANTAHKAN pertimbangan majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun tidaklah melanggar asas hukum Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 167 Rbg / Pasal 132a HIR yang pada pokoknya menyatakan gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya, karena bagi Tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya untuk menggugat kembali penggugat, maka tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya.

Sehingga, dalam perkara *a quo* dikarenakan TERBANDING III berhak mengajukan Perlawanan Rekonvensi didalam Perlawanan PEMBANDING maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun berhak untuk mempertimbangkannya. Dengan demikian, terbukti dan tak terbantahkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun tidak melebihi asas hukum acara perdata.

Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 78/Pdt.Bth/2018/PN.Sim, Tertanggal 24 Juli 2019.

3. Bahwa, berdasarkan bantahan/uraian TERBANDING I tersebut diatas, ternyata Memori Banding PEMBANDING tidak ada hal-hal yang baru, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi sebagaimana telah ditetapkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1060K/Sip/1971 tertanggal 24 April 1972 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 762K/Sip/1972 tertanggal 12 Nopember 1974, yang pada pokoknya mengandung prinsip hukum sebagai berikut :

Halaman 84 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



“Memori banding yang diajukan Pembanding/Penggugat yang tidak mengandung bahan baru, tidak perlu dipertimbangkan.”

4. Bahwa, dengan demikian secara dan menurut hukum TERBANDING I, TERBANDING II dan TERBANDING III (Pemenang Lelang) **adalah** pihak yang beritikad baik dan atau melaksanakan sesuai dengan perundang-undangan dan atau pihak yang telah hati-hati dengan melaksanakan jual beli dihadapan pejabat yang telah diatur dalam undang-undang **maka** sepatutnya dilindungi oleh hukum.
5. Bahwa selanjutnya, sangat disayangkan bilamana PEMBANDING dengan permohonan bandingnya hanya untuk **semata-mata untuk menjadikan perkara terbengkalai** dan menyandera/menggantung perkara agar lama, **sehingga** menunda-nunda dan atau menghalangi kepemilikan suatu hak seseorang yang sah secara dan menurut hukum. Sehingga anggapan PEMBANDING tersebut adalah sangat keliru dan menyesatkan, karena **azas hukum yang menentukan bahwa peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan vide pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No.14 tahun 1970 jo. Undang-Undang No. 4 tahun 2004 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, DIABAIKAN oleh PEMBANDING.**
6. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, ternyata terbukti bahwa keberatan-keberatan PEMBANDING sebagaimana yang tertuang dalam memori bandingnya **adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum** melainkan hanya didasarkan pada **asumsinya, pendapat subjektifnya yang tidak dapat diterima kebenarannya oleh dan menurut hukum, bahkan diduga memutarbalikan fakta hukum,** sehingga sudah sepatutnya permohonan banding PEMBANDING **ditolak** dan PEMBANDING **harus dihukum membayar biaya perkara.**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan/dikemukakan tersebut diatas, TERBANDING I memohon dengan segala hormat dihadapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, untuk sudilah kiranya berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

A. PRIMAR :

Halaman 85 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan banding dari pembanding semula pelawan;
2. menguatkan putusan pengadilan negeri simalungun no. 78/ptd.bth/2018/pn.sim, tertanggal 24 juli 2019;
3. Pembanding semula pelawan membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo.

B. SUBSIDAIR :

Apabila berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terlawan II tersebut telah mengajukan Memori Banding tanggal 24 Oktober 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Suliati selaku Pembanding dahulu Pelawan telah menyampaikan Memori Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 78/Pdt.G/2018/PN-Sim dan telah diterima pada tanggal 14 Oktober 2019 oleh KPKNL Pematangsiantar;
2. Bahwa perkara yang telah diperiksa dan diputuskan oleh *Judex Factiein casu* Pengadilan Negeri Simalungun sudah sesuai dengan fakta-fakta yang telah terungkap dalam persidangan juga telah mempertimbangkan seluruh dalil-dalil peraturan perundang-undangan, serta bukti-bukti yang telah diajukan para pihak oleh karenanya putusan perkara *a quo* telah sesuai;
3. Tentang dalil Pembanding pada halaman 2 Memori Banding yang menyatakan *Hakim Pengadilan Negeri Simalungun dalam menjatuhkan putusannya tidak mempertimbangkan dengan cermat tentang Perlawanan khususnya tentang Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan "setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1),(2), (3) batal demi hukum"*:
 - a. Bahwa Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut:

(1) apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

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

Halaman 86 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hakmendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

- (2) atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- b. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Simalungun jelas telah mempertimbangkan ketentuan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangannya pada halaman 69 putusan perkara a quobahwa nyata dalam persidangan bahwa hubungan antara Pembanding/Pelawandengan Terbanding IV/Terlawan IV adalah hubungan suami istri yang sah dan **sampai saat perlawanan ini diajukan masih dalam keadaan utuh dan tinggal bersama sehingga apabila Terbanding I/Terlawan I menyampaikan Surat Peringatan kepada Terbanding IV/Terlawan IV makaseharusnya Pembanding/Terlawan juga mengetahuinya**, selanjutnya sebagai fakta bahwa Terbanding IV/Terlawan IV akhirnya tidak bisa melakukan kewajibannya membayar kredit dan akan hal itu Terbanding I/Terlawan I memberikan surat Peringatan kepada Pelawan sebanyak 3 kali, dimana surat peringatan tersebut yang isinya agar Terbanding IV/Terlawan IV segera melunasi kewajibannya dan apabila sampai dengan batas waktu yang ditentukan belum juga melunasi kewajiban maka akan ditempuh cara penyelesaian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- c. Oleh karena itu seluruh ketentuan yang tercantum dalam Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah
- Halaman 87 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN**

Disclaimer

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

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



dipenuhi dan meskipun Terbanding I/Terlawan I telah menyampaikan 3 kali peringatan yang tidak dihiraukan oleh Terbanding IV/Terlawan IV juga Pembanding/Pelawan maka dengan sendirinya mekanisme yang ditawarkan oleh Pembanding/Pelawan dalam hal ini Pasal 20 ayat (2) UUHT yaitu kesepakatan untuk menjual dibawah tangan untuk mendapatkan harga tertinggi, tidak dapat dilaksanakan karena Pembanding/Pelawan tidak menanggapi Surat Peringatan tersebut.

d. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dalil Pembanding/Pelawan sangat tidak berdasar dan telah dijawab oleh Majelis Hakim dalam putusan perkara *a quo* sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.

4. Tentang dalil Pembanding pada halaman 3 Memori Banding yang menyatakan *Pengadilan Negeri Simalungun dalam menjatuhkan putusannya tidak didasarkan atas fakta hukum yang terungkap di depan persidangan dan telah melanggar asas hukum yang terkandung dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:*

a. Pembanding/Pelawan selalu mendalilkan bahwa dirinya adalah pemilik yang sah atas obyek perkara *a quo* dan bahwa kedudukan Pembanding/Pelawan adalah sebatas penjamin bukan sebagai pihak dan apabila Terbanding IV/Terlawan IV wanprestasi selaku debitur maka Terbanding I/Terlawan berkewajiban memberikan kesempatan kepada Terbanding IV/Terlawan IV dan Pembanding/Pelawan untuk menjual obyek Hak Tanggungan untuk memperoleh harga yang lebih tinggi;

b. Bahwa hal ini telah dijawab oleh Majelis Hakim pada tingkat pertama dalam pertimbangan nyahalaman 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN-Simyang menyatakan bahwa berdasarkan fakta yang terbukti dalam persidangan dapatlah dipandang secara hukum kedudukan antara Pelawan dengan Terlawan IV adalah kedudukan hukum yang sama dalam mengikatkan diri secara hukum dalam suatu bentuk perjanjian kredit sebagaimana telah diuraikan dalam bukti surat berupa Perjanjian Kredit serta perubahannya yang keseluruhannya disetujui oleh Pelawan sebagai istri dari Terlawan IV dengan turut menandatangani termasuk juga atas jaminan/agunan atas kredit tersebut;

c. Bahwa berdasarkan posita gugatannya angka ke 4 jelaslah Pelawan juga mengetahui bahwa Terlawan IV hanya melakukan pembayaran sebanyak

Halaman 88 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



9 (sembilan) kali angsuran dari yang seharusnya 60 bulan dengan angsuran tiap bulan, sehingga dari hal ini dapat dinilai bahwa Pelawan dan Terlawan IV yang mempunyai kedudukan yang sama secara hukum sebagai suami istri dalam Perjanjian Kredit tersebut telah melakukan wanprestasi, dan atas hal ini telah dilakukan restrukturisasi/perubahan utang sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Terbanding I/Terlawan I akan tetapi Terbanding IV/Terlawan IV dan Pembanding/Pelawan tetap melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran utang sebagaimana telah diperjanjikan, oleh karenanya dapatlah dipandang secara hukum bahwa Terbanding IV/Terlawan IV dan Pembanding/Pelawan mengetahui konsekuensi hukum atas perbuatan wanprestasi yang dilakukannya;

- d. Oleh karena itu permohonan lelang yang dimohonkan oleh Terbanding I/Terlawan I kepada KPKNL Pematangsiantar sebagai Terbanding II/Terlawan II menjadi wajar atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Terbanding IV/Terlawan IV dan Pembanding/Pelawan yang mana hal ini kemudian setelah Terbanding II/Terlawan II meneliti berkas permohonan menetapkan hari pelaksanaan lelang yaitu tanggal 22 Maret 2016, yang mana sampai dengan hari pelaksanaan lelang pun Terbanding IV/Terlawan IV dan Pembanding/Pelawan tetap tidak menghiraukan/melunasi kewajiban utangnya sehingga dapat dikatakan Terbanding IV/Terlawan IV dan Pembanding/Pelawan tidak mempunyai itikad baik akan kewajibannya tersebut;
- e. Berdasarkan hal tersebut diatas, permohonan banding dari Pembanding/Pelawan sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka Terbanding II/Terlawan II di dalam Kontra Memori Banding ini memohon kepada Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang ditetapkan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor: 78/Pdt.Bth/2018/PN.Simtanggal 24 Juli 2019;
2. Menyatakan Perbuatan Terbanding II/Terlawan II yang melakukan eksekusi/penjualan terhadap agunan hutang milik Terbanding IV/Terlawan IV dan Pembanding/Pelawan adalah sah menurut hukum;

Halaman 89 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding/Pelawan dan Terbanding IV/Terlawan IV untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Demikian Kontra Memori Banding ini kami ajukan, selanjutnya mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Ex Bono*)

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Terlawan III tersebut telah mengajukan Memori Banding tanggal 12 Nopember 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

3. Tujuan Pembanding Mengajukan Perlawanan :

- Bahwa Pembanding mengajukan Perlawanan dalam perkara ini adalah setelah adanya Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Simalungun Nomor : 15/Pdt.Eks/2018/PN-SIM, dengan kata lain bukan diajukan sebelum terbitnya Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Simalungun tersebut ;
- Bahwa itu artinya maksud dan tujuan Pembanding mengajukan perlawanan dalam perkara ini, bukan murni untuk menuntut pembatalan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbanding-II tanggal 22 Maret 2016 dengan Risalah Lelang No.65/2016, akan tetapi hanyalah bertujuan untuk mengulur-ngulur waktu agar pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap tanah dan obyek sengketa terhalang atau terhambat dilakukan oleh Pengadilan Negeri Simalungun ;
- Bahwa jika Pembanding benar-benar mengajukan perlawanan dalam perkara ini dengan maksud untuk membatalkan pelaksanaan lelang tertanggal 22 Maret 2016 dengan Risalah Lelang Nomor : 65/2016, maka sudah dapat dipastikan, Pembanding akan mengajukan perlawanan segera setelah Pembanding menerima surat pemberitahuan hasil pelaksanaan lelang terhadap tanah dan rumah obyek perkara, dari Terbanding-II ;
- Bahwa dapat dipastikan Pembanding mengajukan perlawanan dalam perkara ini semata-mata hanya bersifat “coba-coba” belaka untuk mengulur-ngulur belaka saja, dikatakan demikian, karena jika Pembanding mempunyai iktiket yang benar, sudah jelas dan pasti Pembanding menarik/melibatkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, karena Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun telah merubah/mengganti nama pemilik pada SHM

Halaman 90 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.48/Dolok Kahean dari semula tertera atas nama Pembanding dirubah/diganti menjadi atas nama Terbanding-III, akan tetapi nyatanya Pembanding tidak menarik/melibatkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini ;

- Bahwa oleh karena Pembanding tidak melibatkan/tidak menarik Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo, apalagi dalam petitum perlawanannya Pembanding tidak ada menuntut agar dinyatakan batal/tidak sah perbuatan balik nama terhadap SHM No.48/Dolok Kahean yang dilakukan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun dari semula atas nama Pembanding berubah menjadi atas nama Terbanding-III, maka semakin jelas Pembanding mengajukan perlawanan dalam perkara ini, bukan murni didorong dengan iktiket baik, akan tetapi murni karena iktiket tidak baik, sehingga dengan demikian wajar dan patut serta layak menurut hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun menyatakan **Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar** ;

4. Pelawan/Pembanding Adalah Pelawan Yang Tidak Benar :

- Bahwa Pengadilan Negeri Simalungun melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini (selanjutnya mohon disebut PN-Simalungun), dalam putusannya tersebut dengan tegas menyatakan **"Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar"** ;
- Bahwa terhadap pertimbangan dan/atau putusan PN- Simalungun tersebut, ternyata Pembanding dalam Memori Bandingnya sama sekali tidak ada menyanggah ataupun membantah terhadap pertimbangan/putusan PN-Simalungun tersebut, sehingga dengan demikian semakin nyata dan jelas, Pembanding mengajukan gugatan perlawanan dalam perkara ini, sebenarnya didasari dengan tujuan yang tidak baik/tidak benar ;
- Bahwa memang sejujurnya harus diakui oleh semua orang (termasuk Pembanding), dimana pertimbangan/putusan PN-Simalungun yang menyatakan **Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar**, adalah sungguh merupakan pertimbangan dan putusan yang benar-benar telah

Halaman 91 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencerminkan rasa keadilan, rasa kemanusiaan, serta telah sesuai dengan bukti-bukti hukum yang muncul dalam persidangan, yaitu berupa hal-hal sebagai berikut :

- a. Pembanding dan Terbanding-IV **faktanya** adalah merupakan suami-istri yang sah dan masih utuh sampai dengan saat ini ;
- b. Perjanjian Kredit No.7002488-ADDPK-70440613 tertanggal 24 Juni 2013 **faktanya** juga diketahui dan ditanda tangani oleh Pembanding sebagai istri sah dari Terbanding-IV ;
- c. Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) No.5003093-ADDPK-7044-0414 tertanggal 25 April 2014 **faktanya** juga diketahui dan ditanda tangani oleh Pembanding sebagai pihak istri dari Terbanding-IV ;
- d. Yang menjamin hutang dengan jaminan SHM No.48/Dolok Kahean kepada Terbanding-I **faktanya** adalah Pembanding dan Terbanding IV ;
- e. Apabila hutang tidak dibayar lunas oleh Pembanding dan Terlawan IV, Terbanding-I telah memberi peringatan sebanyak tiga kali dan bahkan telah diberitahukan tentang akan adanya lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi agunan, namun **faktanya** Pembanding-Terbanding IV tidak menghiraukannya ;
- f. Kantor BPN Simalungun telah melakukan ganti nama terhadap SHM No.48/Dolok Kahean, dari semula atas nama Pembanding dirubah/dibanti menjadi atas nama Terlawan-III, akan tetapi **faktanya** Pembanding tidak menunjukkan rasa keberatan, terbukti Pembanding tidak menarik kepala Kantor BPN Simalungun sebagai pihak Terlawan dalam perkara a quo ;

5. Bahwa alasan Pembanding dalam Memori Bandingnya yang dikutip menyatakan :

“Hakim Pengadilan Negeri Simalungun dalam menjatuhkan putusannya tidak mempertimbangkan dengan cermat tentang Perlawanan Pelawan khususnya tentang pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), (2) dan (3) batal demi hukum” ;

Adalah argumentasi yang bersifat mengada-ada dan tidak berdasar, karenanya dimohonkan agar argumentasi Pembanding tersebut ditolak ;

Halaman 92 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Dikatakan demikian dengan alasan dan pertimbangan antara lain :

- a. Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya telah dengan tegas menyatakan dimana didalam bukti TI-1 sampai dengan TI-7 dan TII-5 sampai dengan TII-7, Pembanding ternyata telah dengan tegas mengetahui, dimana apabila Pembanding tidak membayar hutangnya kepada Terbanding-I, konsekwensinya obyek jaminan akan dilelang, tetapi hal itu tidak dihiraukan Pembanding ;
- b. Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya telah tegas menyatakan dimana karena Pembanding telah lalai membayar hutangnya, maka Terbanding-I telah memberikan surat peringatan kepada Pembanding sebanyak 3 (tiga) kali, masing-masing :
 - Tanggal 4 Nopember 2013 (vide bukti TI-17 dan TI-18) ;
 - Tanggal 13 Nopember 2013 (vide bukti TI-19 dan TI-20) ;
 - Tanggal 18 Februari 2014 (vide bukti TI-21 dan TI-22) ;
- c. Sebelum Terbanding-II melakukan Lelang tanggal 22 Maret 2016 (Risalah Lelang No.65/2016), Terbanding-II telah lebih dahulu melakukan PENGUMUMAN UMUM sebanyak dua (2) kali, masing-masing tanggal 22 Februari 2016 dan tanggal 8 Maret 2016 (vide bukti TI-26, TII-27, TII-15 dan TII-16) ;
- d. Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya, juga telah dengan tegas menyatakan dengan adanya prosedur seperti hal tersebut berarti pelaksanaan lelang telah memenuhi UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ;
- e. Seandainya benar (quad non) sebelum terjadinya eksekusi lelang tanggal 22 Maret 2016 Pembanding berniat dan ingin menjual sendiri barang jaminan/agunan (i.c. SHM No.48/dolok Kahean) dengan harga diatas jumlah hutang yang ada pada Terbanding-I, maka semestinya saat itu Pelawan membawa orang yang akan membeli SHM No.48/Dolok Kahean tersebut dan menghadapkannya kepada Terbanding-I, akan tetapi faktanya hal itu tidak ada dilakukan oleh Pembanding ;

6. Bahwa alasan Pembanding yang dikutip menyatakan :

“Pengadilan Negeri Simalungun dalam menjatuhkan putusannya tidak didasarkan atas fakta hukum yang terungkap didepan persidangan dan telah melanggar azas hukum yang terkandung dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan” ;

Halaman 93 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Adalah dalil-argumentasi yang mengada-ngada dan tidak berdasar, oleh karenanya mohon agar ditolak :

Dengan alasan dan pertimbangan antara lain sebagai berikut :

a. Tentang Fakta Hukum Yang Terungkap Dalam Persidangan :

Bahwa seperti telah dijelaskan diatas, berdasarkan seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak serta didukung dengan keterangan saksi, maka fakta persidangan telah terungkap sebagaimana diuraikan pada point-2 dan 3 diatas ;

b. Tentang Azas Hukum Yang Terkandung Dalam UU No.4 Tahun 1996;

- Bahwa pada dasarnya, yang menjadi azas hukum yang terkandung dalam UU No.4 Tahun 1996 adalah pelaksanaan proses lelang harus dilakukan secara terbuka (transparan), sebagaimana dijelaskan pada pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 ;
- Bahwa seseuai fakta persidangan, ternyata proses pelelangan telah sesuai dengan azas hukum yang berlaku, yaitu sebagaimana diuraikan pada point-3 diatas ;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan dan pertimbangan diatas, Terbanding-III memohon, kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menolak dalil-dalil argumentasi Pembanding dalam Memori Bandingnya, dan selanjutnya sepanjang menyangkut **KONVENSI** dimohonkan agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan berkenan memperkuat putusan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 24 Juli 2019 No.78/Pdt.Bth/2018/PN-Sim ;

Dalam Rekonvensi :

- Bahwa Majelis Hakim/Pengadilan Negeri Simalungun, dalam putusannya telah menyatakan "**Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi (DR)/Terlawan II Dalam Konvensi (DK) dan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi (DR)/Terlawan III Dalam Konvensi (DK) untuk sebahagian**"
- Bahwa akan tetapi Majelis Hakim/Pengadilan Negeri Simalungun tidak menetapkan jumlah kerugian yang dialami Terbanding-III/semula Terlawan-III ;
- Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, Terbanding-III menyusun jari sepuluh ditambah dengan satu kepala memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan, yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menyatakan "menghukum Pelawan/Pembanding untuk membayar ganti rugi yang dialami Terbanding-III/semula Terlawan-III,

Halaman 94 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



sebesar Rp.735.000.000,00.- (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah),
dengan perincian :

Materil :

1. Biaya perbaikan dan perawatan rumah obyek perkara Rp.
50.000.000,00;
2. Biaya transportasi dan akomodasi berkaitan dengan tindak
lanjut pengaduan ke Polsek Serbelawan Resort Simalungun Rp.
55.000.000,00;
3. Biaya Konsultan Pengacara Rp.
30.000.000,00

Immateril :

Biaya pemulihan semangat Penggugat d.r.....
Rp. 600.000.000,00 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan tertanggal 2 Oktober 2019, ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan dalam jawab-menjawab atau pada kesimpulan masing-masing pihak, yang satu dan lainnya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, oleh karenanya Memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi membaca dengan seksama isi kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Terlawan I tertanggal 25 Oktober 2019, kontra Memori Banding Terbanding II semula Terlawan II tertanggal 24 Oktober 2019 dan kontra Memori Banding Terbanding III semula Terlawan III tertanggal 12 Nopember 2019, adalah telah sejalan dengan isi putusan Pengadilan Tingkat pertama yaitu menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim tanggal 14 Juli 2019 maka untuk itu kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding, membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara, beserta turunan

Halaman 95 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

resmi putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim tanggal 14 Juli 2019, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, yang telah mempertimbangkan secara tepat dan benar menurut hukum, dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri, oleh Majelis Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim tanggal 14 Juli 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan, berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*, (S. 1927-227.), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman , Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 78/Pdt.Bth/2018/PN Sim tanggal 24 Juli 2019 yang dimintakan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dan dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Selasa** tanggal **11 Februari 2020** oleh kami **LINTON SIRAIT S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **AGUNG WIBOWO**

Halaman 96 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

,S.H,M.Hum. dan **HARIS MUNANDAR, S.H., MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 27 Desember 2019, Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 5 Maret 2020** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta **AFRIZAL, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Para Terbanding ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

ttd.

ttd.

AGUNG WIBOWO,S.H, M.Hum.

LINTON SIRAIT S.H., M.H.

ttd.

HARIS MUNANDAR, S.H., MH.

Panitera Pengganti

ttd.

AFRIZAL, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan	Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp.134.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 97 dari 98 Putusan Nomor 645/Pdt/2019/PT MDN