



**PUTUSAN**

**Nomor 206/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 :

**Nama** : Mulyono  
**Tempat/ Tgl. Lahir** : Pangkalan Mansyur, 09 Maret 1966  
**Jenis Kelamin** : Laki-laki  
**Pekerjaan** : Petani/Pekebun  
**Alamat** : Tanjung Sarang Elang; Dusun Harapan; Desa Sarang Elang; Kecamatan Panai Hulu; Kabupaten Labuhanbatu; Provinsi Sumatera Utara, semula bertindak sendiri secara *in person* kemudian telah memberikan Kuasa kepada: DAM HASONANGAN HARAHAP,SH.MH, IWAN ROHMAN HARAHAP,SH dan SUDIA CECILIA KUSNO,SH para Advokat berkantor di Kantor Hukum DAM HASONANGAN HARAHAP ,SH,MH & ASSOCIATES di Jl. Ibrahim Umar Nomor 20 D Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 325/DH-SK/III/2018 tanggal 19 Maret 2018, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Pembanding semula Pelawan ;

**LAWAN**

1. PT.BANK RAKYAT INDONESIA AGRONIAGA,Tbk. Jakarta Cq.PT.BANK RAKYAT INDONESIA AGRONIAGA,Tbk. Kantor Cabang Pembantu Rantau Prapat, Beralamat di Jalan Jendral Ahmad Yani No.135 F,Rantau Prapat,Kabupaten Labuhanbatu, Sumatera Utara , yang dalam hal ini telah memberi

**Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa kepada: ERWIN ANDREW OCTAVIAN DAMANIK, ADI IRAWAN,SH.CRA,CLA, YUNUS HENDARTO, SH, PUTRI YONA FRILANI, SH, IRSYAD NURTANTYO,SH, NILA FARISA SINAMBELA, dan ISMAIL,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 89/SK-Dir.03./KMRH/11/2017 tanggal 15 November 2017 selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Terbanding I semula Terlawan I;

2. PEMERINTAH RI Cq MENTERI KEUANGAN RI Cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq KANWIL DJKN SUMATERA UTARA Cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Medan, Beralamat di Jalan Diponegoro No.30a,Gedung Keuangan Negara Medan, dalam hal ini diwakili oleh Tri Wahyuni Retno Mulyani, Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat telah memberikan kuasa kepada: IR. AZCHAM NOVEANSYAH,MM, TAGOR SITANGGANG,SE, ROBERT BONAR M.P,SH, TAMBOK GULTOM,SH, VINA IMELDA br. SILAEN,SH, MASHURI, MARIANI PANJAITAN,SH, MELVIN MARINGAN SIBURIAN, dan ELIZABETH KURNIASIH CHRISTINA, para Pegawai pada KPKNL Medan dan DJKN Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-877/MK.6/2017 tanggal 23 Oktober 2017 selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Terbanding II semula Terlawan II;

DAN

3. BAMBANG PUJAKESUMA, Jalan Mawar No.53-A,LK-VIII Kelurahan Sarirejo,Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan,Provinsi Sumatera

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 206/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

Utara, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai  
Turut Terbanding semula Turut Terlawan ;

## Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 Mei 2019 Nomor 206/Pdt/2019/PT.MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ditingkat banding;
2. Penunjukan Penitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 22 Mei 2019 Nomor 206/Pdt/2019/PT.MDN dalam perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua tanggal 11 Juli 2019 Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN tentang hari Sidang perkara ini;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 14 Agustus 2018 Nomor 541/Pdt.G/2017/PN.Mdn, dan surat-surat lain yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tanggal 25 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 26 September 2017 dalam Register Nomor 541/Pdt.G/2017/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut:

Dengan ini mengajukan PERLAWANAN (VERZET) terhadap :

1. PT.BANK RAKYAT INDONESIA AGRONIAGA, Tbk. Jakarta Cq. PT.BANK RAKYAT INDONESIA AGRONIAGA, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Rantau Prapat, Beralamat di Jalan Jendral Ahmad Yani No.135 F, Rantau Prapat, Kabupaten Labuhanbatu, Sumatera Utara. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai-----TERLAWAN I
2. PEMERINTAH RI Cq MENTERI KEUANGAN RI Cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq KANWIL DJKN SUMATERA UTARA Cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Medan, Beralamat di Jalan Diponegoro No.30a, Gedung Keuangan Negara Medan. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai-----TERLAWAN II

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 206/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. BAMBANG PUJAKESUMA, Jalan Mawar No.53-A,LK-VIII Kelurahan Sarirejo,Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan,Provinsi Sumatera Utara.

Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai-----TURUT TERLAWAN III

Bahwa,adapun duduk perkara Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

## I.HUBUNGAN HUKUMNYA

1. Bahwa antara Pelawan (MULYONO) dan Terlawan I ada hubungan Perjanjian Kredit Modal Kerja berupa Kredit angsuran setiap per-bulannya.
2. Bahwa selama terikat perjanjian kredit Pelawan(MULYONO) dengan Terlawan I Akad/Akta perjanjian kredit Nomor: 42 Tanggal 29 Juni 2015, tidak pernah diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan(MULYONO).
3. Bahwa dengan tidak ada diberikannya salinan/fotocopi Akta Perjanjian Kredit diatas Pelawan(MULYONO) tidak mengetahui berapa jumlah hutang Pelawan(MULYONO) sebenarnya (jumlah hutang yang pasti/FIXED).
4. Bahwa secara tiba-tiba Terlawan I melakukan Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui suratnya dengan surat bernomor:250/BRI AGR/PC-RTP/X/2016, Dan selanjutnya Turut Terlawan III mengajukan Permohonan Eksekusi terhadap Pelawan sebagaimana adanya surat panggilan AANMANING Nomor:57/Eks/2017/KPKNL/.PN-Mdn,- tertanggal 18 September 2017, berupa:

- Sebidang Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya Seluas 521 M2, sesuai SHM No.1101, terletak di Kelurahan Pangkalan Mansyur,Kecamatan Medan Johor,Kota Medan,Provinsi Sumatera Utara, atas nama Pelawan MULYONO.

Dan selanjutnya Turut Terlawan III mengajukan permohonan Eksekusi terhadap Pelawan sebagaimana adanya surat panggilan AANMANING Nomor:57/Eks/2017/KPKNL/.PN-Mdn,- tertanggal 18 September 2017 (terlampir).

5. Bahwa Terlawan I melalui Terlawan II telah melakukan pelelangan atas objek sengketa tersebut diatas pada hari senin tanggal 27 Maret 2017, waktu/pukul 10.00 wib s/d selesai bertempat dikantor PT.Bank Rakyat Indonesia Agroniaga,Tbk.Cabang Medan Jalan Iskandar Muda Nomor 83 C-D Medan dengan pembeli Lelang BAMBANG PUJAKESUMA.

## II.PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERLAWAN I DAN TERLAWAN II

Halaman 4 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dengan tindakan Terlawan I yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Terlawan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*OnRechtmatig Edaad*), Serta bertentangan dengan :

- 1) Bertentangan dengan Pasal 26 Undang-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*).
- 2) Bertentangan dengan Angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa *"Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut"* Maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, Bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, Maka Peraturan Mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
- 3) Bertentangan dengan Pasal 1211 KUHPerdata yang mengharuskan Lelang melalui Pegawai Umum (Pengadilan Negeri);
- 4) Bertentangan dengan Pasal 200 Ayat (1) HIR Yang Mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Rantau Prapat) untuk memerintahkan Kantor Lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran) untuk menjualnya (*bukan Terlawan I yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Terlawan II*);
- 5) Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa *"Pelaksanaan Pelelangan Yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG"*, Sehingga *Tidak Sah*, Sehingga Pelaksanaan Parate Eksekusi Harus Melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri;

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Undang-Undang Dasar tahun 1945;
2. Ketetapan MPR;
3. Undang-Undang/Perpu;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi;
7. Peraturan Daerah;

SEDANGKAN Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (In Cassu) Nomor : 93/PMK. 06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-undangan, Apalagi *Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996* tidak ada menyebutkan atau memerintahkan bahwa *Peraturan Pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan*.

2. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Terlawan I yang telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Terlawan II adalah cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan (*Beding Van Eigenmatigeverkoop*) harus berdasarkan *Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996* yang mengaturnya dengan memperhatikan *Pasal 14*, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, *Sehingga* selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan *Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan* tersebut, Maka Eksekusi Hyphoteek yang berlaku yaitu dengan harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain *Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai Pasal Pelaksanaannya* dan oleh karena Pelaksanaan atau hukum acaranya dari *Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan* adalah merujuk pada *Pasal 224 HIR/258 Rbg*, Maka Pelaksanaan Eksekusi maupun Lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, bukan melalui Perantara Terlawan II.

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa menurut Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/ PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa :

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

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

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

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

4. Bahwa, berdasarkan ketentuan diatas, seharusnya Terlawan I mematuhi nya dan bukan malah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum atas fasilitas pinjaman kredit yang diberikan Pelaku Usaha (Terlawan I) kepada Konsumen(Pelawan) dengan cara melalui Perantara Terlawan II *SEHINGGA* Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum adalah merupakan perbuatan melawan hukum, Apalagi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (In Cassu) Nomor : 93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 *TIDAK TERMASUK JENIS* Peraturan Perundang-undangan, Apalagi *Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 TIDAK ADA* menyebutkan atau memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaannya adalah *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia* tersebut diatas, Sehingga perbuatan Pelaku usaha merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada *Pasal 1365 KUHP*erdada yang berbunyi :

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*

Halaman 7 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN



5. Bahwa fasilitas pinjaman kredit tersebut telah terikat didalam Perjanjian Kredit sebagaimana yang telah dibuat dan ditandatangani serta disepakati bersama antara Pelawan(Mulyono) dengan Terlawan I. Namun sampai saat ini Terlawan I tidak pernah memberikan salinan/fotocopy dokumen perjanjian yang mengikat diri antara Pelawan I(Mulyono) dengan Terlawan I seperti : *Perjanjian Kredit, Polis Asuransi dan Akta Pemberian Hak Tanggungan* maupun yang lainnya walaupun telah diminta oleh Pelawan(MULYONO) kepada Terlawan I, Maka tindakannya merupakan unsur kesengajaan Terlawan I dan merupakan perbuatan melawan hukum serta bertentangan dengan Undang-undang Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen khususnya tentang *Klausula Baku* pada Pasal 18 ayat 2 (Dua), yang menyatakan :

*"Pelaku Usaha dilarang mencantumkan Klausula Baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau pengungkapannya SULIT di mengerti"*

DAN Selanjutnya pada Pasal 18 ayat 3 (Tiga) Undang-undang Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan pula :

*"Bahwa setiap Klausula Baku yang ditetapkan oleh Pelaku Usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Dinyatakan BATAL DEMI HUKUM."*

6. Bahwa, selanjutnya Pelawan bermohon agar Ketua Pengadilan Negeri Medan demi tegaknya hukum dan keadilan agar dapat memanggil Terlawan I ,Terlawan II dan Terlawan III untuk bersidang dan memutuskan perkara ini dengan secara yang dipandang tepat dan adil menurut rasa keadilan yang patut dituruti menurut hukum dan Perundang-undangan yang berlaku di Wilayah Negara Republik Indonesia, dengan amarnya adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pelawan.
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik(Good Opposant).
3. Menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I adalah Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum.
4. Menyatakan Bahwa Pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II atas Permintaan Terlawan I adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatig edaad),serta bertentangan dengan :

**Halaman 8 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bertentangan dengan Pasal 26 Undang-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*).
- 2) Bertentangan dengan Angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa *"Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut"* Maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, Bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, Maka Peraturan Mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
- 3) Bertentangan dengan Pasal 1211 KUHPerdara yang mengharuskan Lelang melalui Pegawai Umum (Pengadilan Negeri);
- 4) Bertentangan dengan Pasal 200 Ayat (1) HIR Yang Mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Rantau Prapat) untuk memerintahkan Kantor Lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran) untuk menjualnya (*bukan Terlawan I yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Terlawan II*);
- 5) Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa *"Pelaksanaan Pelelangan Yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG"*, Sehingga *Tidak Sah*, Sehingga Pelaksanaan Parate Eksekusi Harus Melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri;
- 6) Bertentangan dengan Undang-undang Nomor : 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan yang menyebutkan Jenis, Hirarki Peraturan Perundang-undangan, adalah yaitu :

1. Undang-Undang Dasar tahun 1945;

**Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Ketetapan MPR;
3. Undang-Undang/Perpu;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi;
7. Peraturan Daerah;

SEDANGKAN Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (In Cassu) Nomor : 93/PMK. 06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-undangan, Apalagi *Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996* tidak ada menyebutkan atau memerintahkan bahwa *Peraturan Pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan.*

5. Menghukum bambang pujakesuma (Turut Terlawan III) untuk mematuhi putusan ini (amar putusan ini).
6. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar ongkos perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Keputusan yang dipandang tepat dan adil menurut rasa keadilan yang patut dituruti menurut hukum (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I dan Terlawan II memberikan jawaban dan eksepsi pada tanggal 25 Januari 2018 sedangkan Turut Terlawan jawaban pada tanggal 1 Februari 2018 yang berbunyi sebagai berikut:

Terlawan I.

DALAM EKSEPSI

Bahwa pada pokoknya dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Pelawan dalam Surat gugatannya TIDAK BENAR, oleh karena itu Terlawan I menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan tersebut, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I dalam Jawaban ini. Keberatan dan sangkalan Terlawan I atas dalil gugatan Pelawan adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Litis Pendentis (*Exemptio Litis Pendentis*)

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum adanya gugatan perkara No. 541/Pdt.G/PN.Mdn yang diajukan Pelawan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, perlu Terlawan I jelaskan terlebih dahulu bahwa Pelawan sebelumnya telah mengajukan perkara atas dalil gugatan dan obyek gugatan yang sama kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat dengan Nomor perkara No. 73/Pdt.G/2017/PN.Rap tanggal 29 Mei 2017 yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan dan belum ada putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memeriksa dan memutus perkara No.73/Pdt.G/2017/PN.Rap, sehingga gugatan Pelawan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan Negeri Rantauprapat (*under judicial consideration*).

Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Pelawan dengan Nomor perkara No.73/Pdt.G/2017/PN.Rap masih berlangsung atau masih menggantung dan belum ada putusan dari Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara di Pengadilan Negeri Rantauprapat, maka sudah sepatutnya gugatan Pelawan dengan Nomor Perkara No. 541/Pdt.G/2017/PN.Mdn yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

## 2. Eksepsi Pelawan Tidak Berkualitas (*Eksepsi Diskualifikator*)

Bahwa dalam posita gugatan Pelawan angka 1 (satu) sampai 3 (tiga) Pelawan mengakui telah menerima kredit dari Terlawan I, namun karena suatu hal, maka tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Pelawan dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet/ piutang macet;

Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh Pihak Debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkualitas sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima. (Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975).

## 3. Gugatan Pelawan Tidak Berdasarkan Hukum (*Exceptie Onrechmatig Of Ongegrond*)

Bahwa dalam gugatannya, Pelawan menyatakan Terlawan I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena perbuatan Terlawan I yang telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Medan/Terlawan II. Bahwa

Halaman 11 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN



berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Namun dalam hal ini yang dirugikan adalah pihak Terlawan I dikarenakan Pelawan wanprestasi dan tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I, maka Terlawan I lah yang mengalami kerugian bukan Pelawan, tetapi ketika kredit tersebut macet Pelawan baru mempermasalahkan Kredit tersebut yang telah disepakatinya dan melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang/penjualan agunan melalui lelang yang telah disepakati ketika kredit tersebut macet.

Sehingga berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara menyebutkan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, maka berlaku asas *pascta sunt servanda* bagi para pihak. Maka atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I, melainkan hanya merupakan pelaksanaan dari amanat undang-undang dan perjanjian yang telah disepakati bersama, sehingga gugatan Pelawan tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku.

#### 4. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consotium*)

1. Bahwa karena dasar gugatan Pelawan adalah adanya hubungan hukum kredit antara Pelawan dan Terlawan I sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 42, tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Setiawati, SH, Notaris di Rantauprapat dengan faslilitas Pinjaman Tetap Angsuran yang dibuat secara notariil dan dengan demikian merupakan akta otentik maka gugatan ini seharusnya melibatkan Setiawati, SH, Notaris di Rantauprapat sebagai pihak TERLAWAN atau setidaknya TURUT TERLAWAN, mengingat Notaris yang bersangkutan yang membuat Akta Perjanjian Kredit tersebut yang merupakan dasar pembuktian sempurna.
2. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Notaris pembuat Akta Perjanjian Kredit No. 42, tanggal 29 Juni 2015 dengan faslilitas Pinjaman Tetap Angsuran yang dibuat dihadapan Notaris Setiawati, SH, Notaris di Rantauprapat tersebut, maka menjadi sia-sia oleh karenanya gugatan ini menjadi kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima

Halaman 12 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehubungan dengan uraian Pelawan tersebut diatas, Terlawan I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan putusan Mahkamah Agung yang telah berulang kali dan telah dijadikan suatu yurisprudensi yang menyatakan bahwa “*gugatan yang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa perkara*”. Maka oleh karena itu dengan alasan ini saja telah cukup dasar dan alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima.

Adapun beberapa yurisprudensi tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975;

*“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

b. Putusan Mahkamah Agung RI No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985;

*“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”*

c. Putusan Mahkamah Agung RI No.546 K/Pdt/1985 tanggal 31 Agustus 1985:

*“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”*

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Pelawan kecuali yang tegas diakui oleh Terlawan I ;

2. Bahwa hal-hal yang tertuang di dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertulis dan terbaca kembali di dalam pokok perkara;

### A. TENTANG FASILITAS KREDIT YANG DITERIMA DEBITUR (PELAWAN) DARI TERLAWAN I (KREDITUR)

1. Bahwa Terlawan I adalah suatu perseroan berbentuk Badan Hukum yang didirikan menurut dan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia yang bergerak di bidang Perbankan Nasional dengan nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA AGRONIAGA Tbk selanjutnya dimana sebagai suatu Bank bertugas mengumpulkan dana dari masyarakat dan sekaligus selaku Kreditor dalam menyalurkan fasilitas kredit secara resmi kepada masyarakat;

2. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 42, tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Setiawati, SH, Notaris di Rantauprapat, Terlawan I

*Halaman 13 dari 32 Putusan Nomor 206/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)





telah memberikan fasilitas kredit novasi Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) kepada Pelawan sebesar Rp.5.531.898.279,00 (Lima Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Satu Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Delapan Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Sembilan Rupiah). Bahwa guna menjamin fasilitas kredit yang diberikan oleh Terlawan I tersebut maka Pelawan menyerahkan salah satu jaminan berupa Tanah dan Bangunan (obyek sengketa) dengan Bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1101/Pangkalan Mansyur, berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 521 m2 (Lima Ratus Dua Puluh Satu Meter Persegi) berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama MULYONO dilakukan pemasangan Hak Tanggungan Peringkat I (satu).

3. Bahwa proses penandatanganan Perjanjian Kredit tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Jo Pasal 1320 KUHPerdata. Bahwa Perjanjian tersebut telah berlaku secara sah dan mengikat bagi kedua belah pihak.

4. Bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian, Notaris telah membacakan terlebih dahulu isi dari Akta Perjanjian Kredit yang akan ditandatangani. Artinya pada saat itu Pelawan dapat menolak menandatangani Perjanjian Kredit jika ada yang keberatan dengan isi dari Perjanjian Kredit tersebut. Akan tetapi pada saat itu Pelawan telah menandatangani perjanjian tersebut. Perjanjian ditandatangani didepan pejabat yang berwenang.

5. Bahwa dengan adanya Akta/Perjanjian Kredit tersebut diatas adalah telah sah secara hukum berdasarkan Pasal 1320 – 1337 KUH Perdata dan juga Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata). Maka Penggugat sebagai debitur tunduk dan menaati atas isi perjanjian kredit yang telah disepakati oleh Tergugat I dan Penggugat, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1721 K/Pdt/1996, tanggal 29 Januari 1999, menyatakan sebagai berikut :

“ Apa yang telah disepakati oleh Debitur dalam Perjanjian Kredit wajib dipenuhi”

6. Bahwa dikarenakan, Pelawan telah lalai memenuhi kewajibannya untuk

**Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



menyelesaikan pembayaran angsuran pinjaman maka Terlawan I telah mengirimkan 4 (empat) kali surat Peringatan, yaitu :

- 1) Surat Peringatan Pertama No.551/BRI-AGR/RTP/X/2015 tanggal 30 Oktober 2015
- 2) Surat Peringatan Kedua No.578/BRI-AGR/RTP/XI/2015 tanggal 30 November 2015
- 3) Surat Peringatan Ketiga No.600/BRI-AGR/RTP/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015
- 4) Surat Peringatan Terakhir No.R.09/KC.RTP/MKT/12/2016 tanggal 15 Januari 2016

6. Bahwa walaupun Terlawan I telah 4 (empat) kali menyampaikan surat peringatan akan tetapi Pelawan tetap tidak memiliki ITIKAD BAIK menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I.

7. Bahwa total hutang Pelawan sampai pada posisi per tanggal 2 Januari 2018 dengan tunggakan hari selama 675 hari sebesar :

Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Denda
Rp. 2.981.609.244,-	1.352.763.437,-	183.283.858,-

Sehingga total kewajiban Pelawan kepada Terlawan I sebesar Rp. 4.517.656.539,- (empat miliar lima ratus tujuh belas juta enam ratus lima puluh enam ribu lima ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah).

8. Bahwa dikarenakan Pelawan telah lalai melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan I maka dengan demikian Pelawan telah dapat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi (default).

9. Bahwa Menurut Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : "*Si Berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan waktu yang ditentukan*".

Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa Pelawan dinyatakan wanprestasi, selama Terlawan I memberi Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III, dan sampai dengan Surat Pemberitahuan Lelang, Pelawan tidak memiliki itikad baik menghubungi Terlawan I untuk permohonan restrukturisasi kredit, dikarenakan Pelawan sudah diberi peringatan berkali-kali secara tertulis dan patut, maka sudah sangat jelas Pelawan tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.

**Halaman 15 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



Bahwa perlu ditekankan lagi disini, pihak yang sangat dirugikan adalah Terlawan I BUKAN Pelawan, karena Pelawan sudah menikmati hasil pencairan dana kredit yang diberikan oleh Terlawan I dan sampai saat ini Pelawan belum dapat melunasi kewajibannya kepada Terlawan I, sehingga kredit tersebut menjadi macet dan sangat berpengaruh terhadap aset dari Terlawan I, jadi sangatlah terkesan aneh sekali apabila Pelawan disini yang merasakan dirugikan karena jaminan Pelawan telah dilelang oleh Terlawan I.

10. Bahwa sesuai dengan klausul yang tercantum didalam Perjanjian Kredit maka Terlawan I dapat mengambil langkah hukum dengan mengajukan Eksekusi atas Jaminan milik Pelawan.
11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 20 UU Hak tanggungan No. 4 Tahun 1996, apabila Debitur Cidera janji (wanprestasi) maka Terlawan I dapat mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan. Permohonan Eksekusi dapat dilakukan dengan cara Parate Eksekusi melalui Kantor Lelang (Vide Pasal 6 UUHT) atau berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.
12. Sehingga berdasarkan hukum yang berlaku yakni Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Terlawan I selaku Kreditur dan selaku pemegang Sertifikat Hak Tanggungan melaksanakan penjualan umum/lelang atas jaminan/agunan yang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Maka atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I, melainkan hanya merupakan pelaksanaan dari amanat undang-undang maupun peraturan yang berlaku dan perjanjian yang telah disepakati bersama, sehingga gugatan Pelawan tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku.

Bahwa dengan demikian, UU Hak Tanggungan memberikan kebebasan kepada Pihak Kreditur untuk memilih melakukan eksekusi atas jaminan baik melalui Parate Eksekusi atau melalui Eksekusi Titel Eksekutorial..

**Halaman 16 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



13..Bahwa atas keadaan tersebut, Pelawan pun akhirnya dikualifikasikan wanprestasi/ cidera janji oleh Kreditur (Terlawan I ) dan berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 yakni :

*“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”,*

Kewenangan Terlawan I juga telah tertuang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dimana isi keseluruhan dari APHT tersebut pada Pasal 2 menyatakan;

*“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana di uraikan di bawah ini”.*

dan sesuai dengan Pasal 2 poin 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan menyebutkan bahwa *“Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

**a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;.....”**

Bahwa menanggapi gugatan Pelawan halaman 3 s/d 7, Sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) e UUHT dimana kewenangan Terlawan I untuk menjual objek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi telah disyaratkan dalam janji-janji APHT, sehingga penjualan obyek Hak Tanggungan oleh Terlawan I melalui KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak perlu melalui Pengadilan atau menunggu suatu Putusan Pengadilan dan Sertipikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan di Labuhanbatu dan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu Parate Eksekusi yang dilakukan Terlawan I telah sesuai dengan aturan hukum menurut

**Halaman 17 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UUHT yang berlaku khususnya Pasal 20 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.

## B. TENTANG PROSES LELANG

1. Bahwa karena Pelawan wanprestasi maka Terlawan I kemudian mengajukan permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan.

2. Bahwa dalam gugatan Pelawan halaman 3 poin 1, Pelawan mempermasalahkan lagi mengenai lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan I, namun alasan yang dikemukakan Pelawan terkesan mengada-ada karena lelang yang dilakukan oleh Terlawan I sudah sesuai dengan yang diamanahkan dalam undang-undang dan ketentuan yang berlaku. Terlawan I sudah memberikan tenggang waktu yang cukup lama hingga sampai saat ini untuk melunasi kewajibannya kepada Terlawan I.

3. Bahwa dalam gugatan Pelawan halaman 4 poin 5 Terkait Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang ditafsirkan untuk mendukung dalil-dalilnya yang keliru guna kepentingan atau keuntungan Pelawan. Padahal sepuluh tahun kemudian setelah Putusan Mahkamah Agung tersebut, pada tahun 1996 muncul UU No 4 Tahun 1996 yang telah mengatur eksekusi Hak Tanggungan secara Parate khususnya dalam Pasal 6. Atas lahirnya Undang-Undang tersebut yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara umum diundangkan hingga saat ini, maka keputusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1984 tidak berlaku sebagai peraturan umum karena telah di atur secara khusus dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 mengenai Penjualan objek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi melalui bantuan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

4. Bahwa walaupun Terlawan I telah 4 (empat) kali menyampaikan surat peringatan akan tetapi Pelawan tetap tidak memiliki ITIKAD BAIK menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I.

5. Bahwa dikarenakan Pelawan telah lalai melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan I maka dengan demikian Pelawan telah dapat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi (default).

6. Bahwa Menurut Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : "*Si Berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri,*  
*Halaman 18 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN*

### Disclaimer

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





*ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan waktu yang ditentukan".*

Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa Pelawan dinyatakan wanprestasi, dengan telah dilayangkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III dan Surat Peringatan Terakhir yang diterbitkan oleh Terlawan I kepada Pelawan..

7. Bahwa sesuai dengan klausul yang tercantum didalam Perjanjian Kredit maka Terlawan I dapat mengambil langkah hukum dengan mengajukan Eksekusi atas Jaminan milik Pelawan.

8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 20 UU Hak tanggungan No. 4 Tahun 1996, apabila Debitur Cidera janji (wanprestasi) maka Terlawan I dapat mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan. Permohonan Eksekusi dapat dilakukan dengan cara Parate Eksekusi melalui Kantor Lelang (Vide Pasal 6 UUHT) atau berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

9. Sehingga berdasarkan hukum yang berlaku yakni Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Terlawan I selaku Kreditur dan selaku pemegang Sertifikat Hak Tanggungan melaksanakan penjualan umum/lelang atas jaminan/agunan yang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Maka atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I, melainkan hanya merupakan pelaksanaan dari amanat undang-undang maupun peraturan yang berlaku dan perjanjian yang telah disepakati bersama, sehingga gugatan Pelawan tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku.

11. Bahwa dengan demikian, UU Hak Tanggungan memberikan kebebasan kepada Pihak Kreditur untuk memilih melakukan eksekusi atas jaminan baik melalui Parate Eksekusi atau melalui Eksekusi Titel Eksekutorial.

12. Bahwa dengan demikian proses permohonan pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Terlawan I atas objek lelang/ objek sengketa berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah

**Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



permanen dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1101/Pangkalan Mansyur, berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 521 m<sup>2</sup> (Lima Ratus Dua Puluh Satu Meter Persegi) berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama MULYONO dilakukan pemasangan Hak Tanggungan Peringkat I (satu). sudah tepat dan sesuai ketentuan perundang undangan dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum,

**13.** Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas atas uraian gugatan Pelawan, proses lelang yang dilaksanakan di KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) Medan, sehingga proses lelang tunduk sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta dijelaskan dalam pasal 6 sebagai berikut:

Lelang Eksekusi terdiri dari

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi Pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi Pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
- f. dst.....

Atas uraian diatas KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) Medan memiliki kewenangan untuk Lelang Eksekusi Pasa 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Bahwa dengan demikian proses permohonan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan I atas objek lelang/ objek jaminan Penggugat sudah tepat dan sesuai ketentuan perundang undangan dan bukan merupakan melanggar asas kepatuhan dan prinsip kehati-hatian Bank (prudent banking)

#### C. TENTANG PERJANJIAN

1. Bahwa dalam pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah nya perjanjian menyebutkan untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat syarat) yaitu :

- a. Sepakat untuk merekayang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapn untuk membuat suatu perikatan;

*Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN*



- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Untuk point huruf a dan b adalah syarat subjektif sedangkan untuk point huruf c dan d adalah syarat objektif. Ketika tidak dipenuhinya salah satu dalam syarat subjektif maka suatu perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan (*vernietigbaar*) dan selama pembatalannya belum diajukan maka perjanjian itu tetap sah. Namun apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum (*van rechtswege nietig, null and void*).

2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit Akta Perjanjian Kredit No. 42, tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Setiawati, SH, Notaris di Rantauprapat sudah jelas bahwa perjanjian kredit tersebut memenuhi seluruh syarat sebagaimana yang termuat dalam pasal 1320 KUHPerdata dan tidak adanya salah satu syarat yang dilanggar, baik itu syarat subjektif maupun syarat objektif, karena perjanjian kredit tersebut dibuat secara notariil dan atas kesadaran serta kesepakatan kedua belah pihak tidak ada paksaan, kekhilafan, maupun penipuan, karena ketika pengikatan perjanjian kredit tersebut telah dibacakan oleh notaris dan telah dijelaskan oleh pihak Terlawan I yang pada akhirnya adanya persetujuan antara kedua belah pihak baik pihak Pelawan maupun Pihak Terlawan I. Oleh karena itu perjanjian kredit tersebut diatas telah sah dan berlaku mengikat Pelawan maupun Terlawan I dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak sebagai Undang Undang yang tertinggi bagi kedua belah pihak.

3. Bahwa dalam pasal 1338 KUHperdata tentang akibat persetujuan-persetujuan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*asas pacta sunt servanda*). Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam Perjanjian Kredit Akta Perjanjian Kredit No. 42, tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Setiawati, SH, Notaris di Rantauprapat dibuat secara sah dan dilaksanakan dengan itikad baik, namun setelah kredit yang diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan macet, Pelawan malah menggugat Terlawan I karena tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada Terlawan

**Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, hal tersebut dirasa tidak mencerminkan rasa keadilan karena Pelawan sudah menikmati fasilitas yang diberikan oleh Terlawan I tetapi ketika Pelawan tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I, Pelawan malah menggugat Terlawan I, hal tersebut tidak sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara dan menciderai asas *pacta sun servanda*.

Berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas, maka Terlawan I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Dalam peradilan yang baik mohon diputus seadil-adilnya Demi Keadilan yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. (*et aequo et bono*).

Terlawan II.

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL / Gugatan Tidak Jelas atau Kabur.

Perlawanan Pelawan sangat kabur (Obscuur Libel), hal ini didasarkan pada:

- a. Bahwa pokok permasalahan dari perlawanan dalam perkara a quo adalah AANMANING No. 57/Eks/2017/KPKNL/PN-MDN tertanggal 18 September 2017 suhubungan adanya permohonan eksekusi “sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 521 m2, sesuai SHM No. 1101, terletak di Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, atas nama Mulyono.
- b. Bahwa dalam petitum Pelawan sama sekali tidak menyinggung atau keberatan atas adanya Aanmaning dari Pengadilan Negeri Medan surat nomor : 57/Eks/2017/KPKNL/PN.MDN tertanggal 18 September 2017, justru memperlakukan pelelangan yang dilakukan oleh

Halaman 22 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II terhadap “ sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 521 m2, sesuai SHM No. 1101, terletak di Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, atas nama Mulyono “.

c. Bahwa perlawanan yang dilakukan oleh Pelawan khususnya Terhadap Terlawan II sangat kabur dan tidak tepat karena perlawanan dilakukan setelah pelaksanaan lelang dilaksanakan terhadap “ sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 521 m2, sesuai SHM No. 1101 terletak di Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor , Kota Medan yang di beli Bambang Pujakesuma.

d. Bahwa apabila pelawan hendak mengajukan upaya hukum , setelah pelelangan di depan umum ( ececutorial verkoop ) dilaksanakan, maka upaya yang harus dilaksanakan adalah mengajukan gugat biasa dan bukan gugat perlawanan ( vide Putusan MA RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697/K/Sip/1974 hal ini selaras dengan putusan MA RI tanggal 24 Januari 1980 No. 393K/Sip/1975 jo. Putusan MA RI tanggal 15 April 1981 No. 1282 K/Sip1979. “ Oleh karena saat ini objek eksekusi telah beralih hak kepemilikannya kepada pemenang lelang yang mana akan dilakukan pengosongan , maka berdasarkan uraian serta bukti bukti diatas, Perlawanan dari Pelawan sudah terlambat “ . Pasal 195 ayat ( 6) HIR maupun pasal 378 Rv telah menentukan secara limitatif upaya hukum perlawanan yang dapat dilakukan, yakni : perlawanan terhadap penyitaan, melawan eksekusi putusan pengadilan , melawan eksekusi grosse akta 224 HIR, melawan eksekusi perdamaian 130 HIR.

e. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16Desember 1970 yang menegaskan bahwa : "Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat diakibatkan tidakditerimanya tuntutan tersebut", maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklraad*).

## 2. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF.

a. Bahwa perlu Terlawan II sampaikan , perkara a qua saat ini juga sedang si diperiksa di Pengadilan Negeri Rantau Prapat dengan Register Perkara Nomor : 73/Pdt/2017/PN.Rap tgl 29 Mei 2017 dengan objek perkara yang sama “sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 521 m2, sesuai SHM No. 1101 terletak di Kelurahan

Halaman 23 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan atas nama MULYONO “ dengan petitum yang sama terhadap Terlawan II.

b. Bawa berdasarkan pasal 118 ayat 2 HIR menyatakan bahwa jika yang lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengedilan negeri yang sama, maka tuntutan itu dijukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh Penggugat “

c. Bahwa oleh karena Pelawan dalam perkara aquo juga melakukan gugatan terhadap Terlawan II di Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor : 73/Pdt/2017/PN.Rap tanggal 29 Mei 2017 dengan objek perkara yang sama dan petitum yang sama terhadap Terlawan II , maka majelis yang memeriksa perkara ini harus menyatakan tidak berwenang memeriksa perkara a quo.

## POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal – hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II menolak seluruh dalil Para Pelawan , kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II;

2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan adalah sehubungan Tergugat I telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa berupa :

-Tanah dan Bangunan , SHM No. 1101/Pangkalan Manyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 521 m2, atas nama Mulyono.

3. Bahwa dengan tegas Terlawan II menyatakan bahwa dalil-dalil/alasan-alasan Penggugat adalah tidak beralasan sama sekali karena Terlawan II dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan yang berirah-irah “*Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”yang mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 yang telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang .

4. Bahwa lelang atas objek perkara a quo berdasarkan atas permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. BRI Agroniaga, Tbk Cabang Rantauparapat in casu Terlawan I sebagai Pemohon Lelang/Penjual kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam suratnya

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. : 75/BRI AGR/PC-RTP/III/2017 tanggal 13 Maret 2017 , memohon agar dilakukan lelang ulang atas asset, milik Penggugat berupa :

- Tanah dan Bangunan , SHM No. 1101/Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 521 m2, atas nama Mulyono. diikat Hak Tanggungan (HT) dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 09035/2015 tanggal 05 Oktober 2015 , serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 239/2015 tanggal 12 Agustus 2015.

5. Bahwa bersama dengan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Terlawan I telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud berupa :

- Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit No. 8 tanggal 2 April 2014 ;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 09035/2015 tanggal 05 Oktober 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 239/2015 tanggal 12 Agustus 2015 yang ditandatangani/disetujui oleh Para Penggugat;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1101/Pangkalan Masyhur an. Mulyono
- Surat pemberitahuan Nilai Limit Lelang; No. 81/BRIAGR/PC-RTP/III/2017 tanggal 13 Maret 2017
- Surat Pernyataan No. 80/BRIAGR/PC-RTP/III/2017 tanggal 13 Maret 2017 perihal Kreditor selaku Pemohon Lelang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan atau tuntutan hukum yang timbul sebagai akibat pelaksanaan lelang .
- Salinan/fotokopi Surat No. :551/BRI-AGR/RTP/X/2015 tanggal 30 Oktober 2015 hal *Surat Peringatan I*, Surat No. : 578/BRI-AGR/RTP/XI/2015 tanggal 30 November 2015 hal *Surat Peringatan II*, dan Surat No. :600/BRI-AGR/RTP/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 tanggal 10/10/2012 hal *Surat Peringatan III*;
- Salinan/fotokopi Surat No. 58/BRI AGR/PC-RTP/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Ulang & Pengosongan atas Jaminan ;
- Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan yang di umumkan di harian Tribun Medan terbitan tanggal 20 Maret 2017.

6. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang

*Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN*



dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan in casu Penggugat bahwa apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan in casu Tergugat II berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat. Hal tersebut terdapat pada Akta Pengakuan Hutang dan didasarkan pada Pasal 6 UUHT;

7. Bahwa berdasarkan pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, Irah – irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga lelang eksekusi dapat dilaksanakan tanpa melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri;

8. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan secara formil terhadap dokumen yang dilampirkan, dinyatakan bahwa dokumen tersebut telah memenuhi semua persyaratan lelang yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

9. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Terlawan I sebagai Pemohon Lelang/Penjual telah lengkap, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan “Kepala KPKNL atau 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.

10. Bahwa setelah lampiran dokumen permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terlawan I dinyatakan lengkap, maka Terlawan II menetapkan jadwal lelang melalui suratnya No. : S-651/WKN.02/KNL.01/2017 tanggal 17 Maret 2017;

11. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang, Terlawan I telah melakukan pengumuman lelang ulang hak tanggungan melalui surat kabar harian Tribun Medan tanggal 20 Maret 2017 sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 57( ayat a.1 ) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

**12.** Bahwa terhadap objek yang dilelang tersebut juga telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah :

- No. 167/2017 tanggal 09 Maret 2017 atas SHM No. No. 1101/Pangkalan Masyhur.

**13.** Bahwa seluruh tahapan pra lelang telah dilakukan sesuai ketentuan lelang yang berlaku dan tidak ada Penetapan pengadilan yang menangguhkan pelaksanaan lelang,

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

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II adalah sah dan mengikat secara hukum dan tidak dapat dibatalkan serta tidak dapat dicabut.
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban dan Eksepsi Turut Terlawan sebagai berikut:

1. Bahwa saya selaku pemenang lelang atas sebuah rumah diatas sebidang tanah yang bersertifikat SHM Nomor 1101 Luas 521 M2 yang terletak di Kelurahan Pangkalan Masyur Kecamatan Medan Johor Kota Medan Propinsi Sumatera Utara.
2. Bahwa sebuah rumah diatas sebidang tanah yang bersertifikat SHM Nomor 1101 Luas 521 M2 sudah dilakkukan Peralihan Hak (Balik Nama) atas nama Bambang Puja Kesuma pada tanggal 24/07/2017 oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Medan.

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa saya sudah mencoba melakukan komunikasi secara kekeluargaan untuk Pengosongan atas objek namun Penggugat (Mulyono) sangat sulit untuk ditemui.
4. Bahwa saya sudah mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan atas Objek kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 15 -08-2017.
5. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Medan sudah melakukan panggilan Anmaning sebanyak 2 (dua) kali dan namun Penggugat (Mulyono) tidak pernah hadir dalam panggilan Anmaning.

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 14 Agustus 2018 amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
2. Menerima Eksepsi Terlawan I tentang eksepsi *Litis Pendentis*;
3. Menerima Eksepsi Terlawan II tentang gugatan kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 2.279.500-(dua juta dua ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus 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. Akta Pernyataan Banding Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn Akta Nomor 138/2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan pada hari Selasa tanggal 28 Agustus 2018 telah mengajukan permohonan banding, agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 14 Agustus 2019, untuk diperiksa dan di putus dalam peradilan tingkat banding;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Akta Nomor 138/2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada hari Jumat tanggal 28

Halaman 28 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2018 telah memberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Terlawan I;

3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Akta Nomor 138/2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan pada hari Jumat tanggal 14 September 2018 telah memberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding II semula Terlawan II;

4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Akta Nomor 138/2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 18 September 2018 telah memberitahukan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan;

5. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan pada hari Rabu tanggal 19 September 2018 kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari) sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

6. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan pada hari Jumat tanggal 28 September 2018 kepada Terbanding I semula Terlawan I telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari) sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

7. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan pada hari Jumat tanggal 14 September 2018 kepada Terbanding II semula Terlawan II telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari) sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

8. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan pada hari Rabu tanggal 19 September 2018 kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari)

**Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 206/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)



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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan tersebut tanggal 28 Agustus 2018 di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan atas putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Medan Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn, tertanggal 14 Agustus 2018, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan tidak ada mengajukan memori banding dalam perkara ini sampai perkara ini dikirim ke Pengadilan Tingkat Banding, dan juga Kepaniteraan Pengadilan Tingkat Banding tidak ada menerima Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan sampai perkara ini diputus, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak mengetahui apa saja yang menjadi alasan-alasan keberatan dari Pembanding semula Pelawan untuk mengajukan permohonan banding dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah mempelajari dan mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya pada putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 14 Agustus 2018 tersebut, ternyata telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mengambil alih pertimbangan-pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutuskan perkara ini dalam eksepsi ditingkat banding, sehingga amar putusan tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan tetap berada dipihak yang dikalahkan, maka Pembanding semula Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat pertama dan dalam tingkat banding;

**Halaman 30 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



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

Memperhatikan Pasal 162 RBg/Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 541/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 14 Agustus 2018 tersebut;
3. 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 16 Juli 2019 oleh kami AHMAD SUKANDAR, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, POLTAK SITORUS, S.H.,M.H, dan AROZIDUHU WARUWU,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada Kamis tanggal 18 Juli 2019 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh MAHTINA HANUM HARAHAHAP, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak berpekara;

**Hakim-Hakim Anggota**

**Hakim Ketua Majelis**

**POLTAK SITORUS,S.H.,M.H.**

**AHMAD SUKANDAR S.H.,M.H.**

**AROZIDUHU WARUWU S.H.,M.H.**

**Panitera Pengganti**

**Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 206/Pdt/2019/PT MDN**



**MAHTINA HANUM HARAHAHAP, 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 32 dari 32 Putusan Nomor 206/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)