



PUTUSAN

Nomor 415/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TOK TJING KIM, Umur 55 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Mas Mansyur Nomor 32 Lingkungan III Kelurahan Kisaran Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat Kabupaten Asahan, yang diwakili oleh kuasanya: 1. Khairil Anwar, S.H. M.Si disebut juga K. Anwar, S.H. M.Si, 2. Ali Umar, S.H., 3. Ramadhan Zuhri, S.H., Advokat / Pengacara yang beralamat / berkantor di Jalan Karya Cipta Gang Pipa No.1B Kelurahan Pangkalan Mashur Kecamatan Medan Johor Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor 186/SK/2018/PN Tjb tanggal 27 Desember 2018 sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

MELAWAN

1. **PT. Bank Central Asia (Persero), Tbk Kantor Cabang Pembantu Tanjung Balai**, alamat Jalan Sisingamangaraja Nomor 12-16 Tanjung Balai, yang memberikan Kuasa kepada Djoni dan Welly, masing-masing selaku Kepala Kantor dan Kepala Pengembangan Bisnis Cabang Kantor Cabang Utama Kisaran PT. Central Asia, Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 626/ST/DIR/2018 tertanggal 11 Desember 2018, kemudian Djoni dan Welly memberikan Kuasa kepada 1. Ali Leonardi N., S.H., S.E., M.BA., M.H., 2. Budi D. Simanjuntak, S.H., M.H., 3. Pramudya Eka W. Tarigan, S.H., 4. James Hans Fransiscus, S.H., 5. Eddy Martino Putra Lie, S.H., M.H., C.L.A., 6. Janstonny R. Purba, S.H., dan Shodikin, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 9 Januari 2019, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor 9/SK/2018/PN Tjb tanggal 17 Januari 2019 sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



2. **Pemerintah R.I. c/q Menteri Keuangan R.I. c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil Departemen Keuangan Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran**, alamat Jalan Prof.H.M. Yamin, SH nomor 47 Kisaran, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;
3. **Pemerintah R.I c/q Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c/q Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara c/q Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan**, alamat Jalan W.R, Supratman Nomor 6 Kisaran, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
4. **Nato Wijaya**, umur 30 tahun,pekerjaan Wartawan, alamat Jalan H. Misbah Lingkungan II Kelurahan Kisaran Kota, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 25 Agustus 2020 Nomor 415/Pdt/2020/PT MDN tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 25 Agustus 2020 Nomor 415/Pdt/2020/PT MDN;
3. Penetapan Ketua Majelis tanggal 26 Agustus 2020 Nomor 415/Pdt/2020/PT MDN tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menggugat Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian Hukum

Halaman 2 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan / atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku, atau
2. Melanggar hak Subjektif orang lain, atau
3. Melanggar kaidah Tata Susila, atau
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati – hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.

Sedangkan kriteria tersebut menggunakan kata “ATAU” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak harus adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu Perbuatan Melawan Hukum tersebut.

- Bahwa, adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu:

A. Terhadap Tergugat I (PT. Bank BCA Kantor Pembantu Tanjung Balai)

- Bahwa, Penggugat terikat perjanjian kredit dengan Tergugat I yaitu:

- a) Perjanjian Kredit Nomor: 0063/0052/Kred/Tjb/2002 tanggal 07 April 2003;
- b) Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 029/2007/0052 tanggal 29 Mei 2007;
- c) Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 076/2011/0297 tanggal 10 Mei 2011;
- d) Perubahan Atas Perjanjian Kredit Nomor: 048/0297/Kuk/Ksr/2012 tanggal 21 desember 2012;

Dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1242 atas nama WILianto (sekarang menjadi atas nama NATO WIJAYA/Turut Tergugat II) yang terletak di jalan Mas Mansur, Kelurahan Kisaran Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan seluas 230 m² dengan ukuran batas-batas sebagaimana disebutkan dalam Surat Ukur No. 09/Kisaran Barat/2006 yang dikeluarkan oleh BPN Asahan yang menurut Tergugat I dengan suratnya Nomor: 246/MO/PBC/2017 tanggal 14 September 2017 yang ditujukan kepada Tergugat II (KPKNL) hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 372.915.129.63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat menjalani usaha yang macet, sehingga tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, namun mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut'
- Bahwa, Sertifikat Hak Milik Nomor: 1242 atas nama WILianto yang dijadikan sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I telah DILELANG oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II pada tanggal 1 November 2017 yang tidak memenuhi standard aturan yang ada, bahkan telah melanggar Peraturan yang ada yaitu:
 1. Melanggar Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang menyatakan: "Biaya/Bea lelang adalah bea yang berdasarkan Peraturan Perundangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang yang merupakan Penerimaan bukan Pajak" (Penjual dalam kasus A quo adalah Tergugat I dan Pembeli adalah Turut Tergugat II) BUKAN dibebankan oleh Tergugat I kepada Penggugat (Sesuai dengan surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor: 253/MO/PBC/2017 tanggal 29 Desember 2017) sebesar Rp. 21.764.000,-;
 2. Biaya Succes Fee Balesman (Balai Lelang Swasta) yang dibebankan kepada Penggugat sebesar Rp. 17.955.300 oleh Tergugat I, sesuai dengan suratnya No. 253/MO/PBC/2017 tanggal 29 Desember 2017 kepada Penggugat adalah tidak ada Dasar Hukumnya (dari mana dasar menetapkan biaya sebesar Rp. 17.955.300 yang dibebankan kepada Penggugat) padahal lelang sudah selesai tanggal 1 November 2017 dan lagi pula yang meminta lelang kepada Turut Tergugat II adalah Tergugat sesuai dengan suratnya Nomor: 242/MO/PBC/2017 tanggal 14 September 2017 BUKAN BALESMEN (Balai Lelang Swasta) tetapi mengapa dia mendapat uang Rp. 17.955.300 sehingga sudah sangat merugikan Penggugat;
 3. Melanggar Pasal 44 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27 / PMK.06 / 2016 yang menyatakan:
 - A. Penjual menetapkan Nilai limit berdasarkan:
 - a) Penilai oleh penilai atau
 - b) Penaksiran oleh penaksir

Halaman 4 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



B. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara INDEPENDET berdasarkan kompetensi yang dimilikinya Sehingga Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana disebutkan diatas yaitu bertentangan dengan kewajiban Tergugat I yaitu yang seharusnya melakukan PENILAIAN terhadap jaminan Penggugat adalah PENILAI INDEPENDENT yang bukan berasal dari internal Tergugat I; Harga limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sesuai dengan suratnya Nomor: 243/MO/PBC/2017 tanggal 14 September 2017 perihal penetapan harga limit lelang sebesar Rp. 544.064.000,- adalah ditentukan oleh penilai dari internal Tergugat I (bukan penilaian independent) seharusnya Tergugat I juga harus mengikut sertakan PENILAI eksternal yaitu Appraisal sehingga terdapat penilaian yang objektif;

4. Harga lelang terjual sebesar Rp. 544.100.000,- yang dimenangkan oleh Turut Tergugat IIYANG SANGAT JAUH DARI HARGA PASAR SETEMPAT, sehingga sangat merugikan Penggugat;

5. Melanggar Pasal 53 ayat (5) Keputusan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yang menyatakan "Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama atau regular dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus".

Pengumuman Lelang yang dilakukan Tergugat I di surat kabar "Metro Asahan" yang terbit pada tanggal 25 Oktober 2017 tidak dicantumkan / dibuat pada halaman utama atau regular melainkan pada halaman suplemen/tambahan sehingga bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I sebagaimana disebutkan diatas;

6. Bahwa, menurut surat Tergugat I Nomor: 246/MO/PBC/2017 tanggal 14 September 2017 yang ditujukan kepada Penggugat, jumlah hutang Penggugat per tanggal 12 September 2017 adalah sebesar Rp. 372.915.129,63,- sedangkan menurut surat Tergugat I Nomor: 253/MO/PBC/2017 tanggal 29 Desember 2017 yang ditujukan kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 381.817.150,69,-

Halaman 5 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



sehingga perbedaan hutang Penggugat antara surat Tergugat I yang pertama dengan surat Tergugat I yang kedua selisihnya adalah sebesar Rp. 12.902.021,06,-

- Bahwa, Penggugat sangat keberatan tentang perhitungan itu karena Penggugat sangat dirugikan dengan selisih hutang begitu besar yaitu sebesar Rp. 12.902.021,06,- dalam waktu antara tanggal 12 September 2017 sampai dengan tanggal 29 Desember 2017 adalah 47 hari sudah menjadi Rp. 12.902.021,06,-?

7. Melanggar Pasal 54 ayat (1) PMK Nomor: 27/2016 yang berbunyi: "Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang ke dua berselang 15 (lima belas) harikalender dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar"

Sedangkan pengumuman lelang pertama oleh Tergugat I yang ditempelkan di tempat umum/selebaran adalah pada tanggal 10 Agustus 2017 dan pengumuman kedua melalui surat kabar harian "Metro Asahan" adalah pada tanggal 25 Agustus 2017, sedangkan antara tanggal 10 Agustus ke tanggal 25 Agustus adalah = 16 hari (BUKAN 15 Hari) sehingga jelas Tergugat I telah melanggar Pasal 54 ayat (1) PMK Nomor: 27/2016 tersebut diatas.

8. Melanggar Pasal 57 ayat (1) huruf a angka 1 yaitu: "Pengumuman lelang ulang untuk pelaksanaan lelang eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:

1. Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang



ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.”

Sedangkan lelang terakhir adalah pada tanggal 8 September 2017, sehingga antara 7 hari ke tanggal 8 September 2017 adalah tanggal 31 Agustus 2017 (karena tanggal 1 September 2017 hari libur), sedangkan pengumuman lelang ulang oleh Tergugat I dilakukan pada tanggal 25 Oktober 2017 (seharusnya Tergugat I mengumumkan lelang ulang adalah tanggal 31 Agustus 2017 BUKAN tanggal 25 Oktober 2017, sehingga Tergugat telah melanggar Pasal 57 ayat (1) huruf a angka 1 tersebut diatas;

B. Terhadap Tergugat II (KPKNL Kisaran)

1. Bahwa, Tergugat II yang telah melaksanakan lelang dengan Risalah Lelang Nomor: 403/06/2017 tanggal 1 November 2017 mempunyai kewajiban untuk MENELITI kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan pembatalan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf (g) yang menyatakan “ Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: (g) “Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak sesuai Peraturan perundang – undangan”, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan Tergugat II padahal telah jelas Tergugat telah melakukan pengumuman lelang tidak sesuai dengan Pasal 53 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/2016 tentang Petunjuk lelang, sebagaimana disebutkan pada ayat 5 diatas, sehingga telah melakukan perbuatan tanpa ketelitian dan kehati – hatian sebagaimana diwajibkan sebagaimana diatur dalam:

(a) Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang menyatakan: “penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”. Sehingga Tergugat II juga harus ikut bertanggung jawab terhadap terlaksananya lelang yang tidak sesuai dengan prosedur yang benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) PERATURAN DIREKTUR JENDRAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEKAYAAN NEGARA KEMENTERIAN KEUANGAN RI No. 2/2017 yang menyatakan: “Kepala KPKNL wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang”.

(b) Pasal 1 angka 1 PMK No: 101/PMK.01/2014 yang menyatakan: “Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian”.

(c) Pasal 3A Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 56/PMK.01/2017 yang menyatakan (1) dalam melaksanakan penilaian, penilaian terlebih dahulu wajib terdaftar dalam register penilaian yang di selenggarakan oleh Menteri.

2. Bahwa, oleh karena pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 1 November 2017 dengan Risalah Lelang Nomor: 403/06/2017 tanggal 1 November 2017 terdapat pelanggaran prosedur oleh Tergugat I sebagaimana ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 yang berbunyi “Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai” sehingga telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban Hukum Tergugat II yaitu tanpa ketelitian dan kehati – hatian;

C. Terhadap Turut Tergugat I (BPN Kisaran)

1. Bahwa. Oleh karena pelaksanaan lelang pada tanggal 1 November 2017 sebagaimana Risalah lelang Nomor: 403/06/2017 tanggal 1 November 2017 adalah cacat Hukum, sehingga sepatutnya Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat I (BPN Kisaran) untuk tidak memindah tangankan / Balik Nama kepada siapapun atas tanah perkara dengan Sertifikat Nomor: 1242 seluas 230 m² atas nama WILianto (sekarang atas nama NATO WIJAYA) / Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Mas Mansur, Kelurahan Kisaran Barat, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan.

D. Terhadap Turut Tergugat II (NATO WIJAYA)

- Bahwa, oleh karena pelaksanaan lelang pada tanggal 1 November 2017 sebagaimana Risalah Lelang Nomor: 403/06/2017 tanggal 1

Halaman 8 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/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

November 2017 Cacat Hukum, maka Turut Tergugat II selaku Pembeli lelang harus MENTAATI keputusan ini.

- Bahwa, untuk menghindari objek sengketa berpindah tangan (Balik Nama) sangat beralasan untuk di lakukan sita jaminan (Counservatoir Beslaag) yaitu sebidang tanah hak milik No. 1242 seluas 230 m² atas nama WILianto (sekarang atas nama Nato Wijaya / Turut Tergugat II) yang terletak di Jalan Mas Mansyur, Kelurahan Kisaran Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara.
- Bahwa, untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat maka mohon agar sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap agar dijatuhkan keputusan PROVISIONIL/SELA terlebih dahulu agar:
 - a) Kepada Turut Tergugat I tidak memindah tangankan / Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 1242 seluas 230 m² atas nama WILianto (sekarang NATO WIJAYA) kepada orang lain DAN dan tidak menjadikannya sebagai Jaminan Hak Tanggungan.
 - b) Kepada Turut Tergugat II untuk tidak memindah tangankan / menjual / menggadaikan / sebagai Jaminan hutang atas Sertifikat Hak Milik No. 1242 seluas 230 m² atas nama WILianto (sekarang NATO WIJAYA / Turut Tergugat II) sampai perkara ini berkekuatan Hukum Tetap.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tanjung Balai menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM PROVISIONIL / KEPUTUSAN SELA

1. Mengabulkan gugatan PROVISIONIL tersebut.
2. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I (BPN Asahan) untuk tidak memindah tangankan / Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1242 seluas 230 m², atas nama WILianto (sekarang NATO WIJAYA / Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Mas Mansur, Kelurahan Kisaran Barat, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan) kepada orang lain sampai ada Keputusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. menguatkan putusan Provisionil/keputusan sela tersebut diatas
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CONSERVATOIR BESLAAG) yang telah diletakkan.
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 9 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/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)



5. Menyatakan lelang terhadap objek sengketa yaitu terhadap tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1242 seluas 230 m² atas nama WILIANO (sekarang atas nama NATO WIJAYA) yang terletak di jalan Mas Mansur, Kelurahan Kisaran Barat, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan yang dilaksanakan pada tanggal 1 November 2017 oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum.
 6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk tidak memindah tangankan / balik nama kepada siapapun atas tanah terperkara dengan Sertifikat Nomor: 1242 seluas 230 m² atas nama Wilianto (sekarang atas nama NATO WIJAYA) yang terletak di jalan Mas Mansur, Kelurahan Kisaran Barat, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
 7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu :
 1. Kerugian Materil = Rp25.000.000,-
 2. Kerugian Moril = Rp250.000.000,-Jumlah seluruhnya : Rp25.000.000,- + Rp250.000.000,- = Rp275.000.000,-
Terbilang : dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah
Yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat;
 8. Menghukum Turut Tergugat II (Nato Wijaya) untuk mematuhi keputusan ini;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;
- ATAU
- “Apabila Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil – adilnya”;

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

I. DALAM EKSEPSI.

A. TENTANG KEWENANGAN RELATIF.

- Bahwa tempat tingkat/domisili hukum Tergugat I Bank Central Asia, Tbk (BANK BCA), maupun Tergugat II serta Turut Tergugat dan Turut Tergugat II berada di Kisaran Kabupaten Asahan sehingga



sesuai dengan Pasal 142 ayat (1) dan (2) Rbg. dalam ayat (1) berbunyi : “gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri dilakukan oleh Penggugat atau oleh seorang Kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda tangani oleh atau oleh Kuasa tersebut dan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal Tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya; ayat (2) berbunyi : “Dalam hal ada beberapa Tergugat yang tempat tinggalnya tidak terletak di dalam wilayah satu Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan yang berada di Wilayah salah satu diantara Para Tergugat, menurut pilihan Penggugat. Dalam hal Para Tergugat berkedudukan sebagai debitur dan penanggungnya, maka sepanjang tidak tunduk kepada ketentuan-ketentuan termuat dalam ayat (2) Pasal 6 Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijakann mengadili di Indonesia (selanjutnya disingkat RO) gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal orang yang berurutan pokok (debitur pokok) atau seorang diantara Para Debitur pokok. Maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kisaran;

- Bahwa yang menjadi obyek dalam perkara a quo adalah benda tidak bergerak Agunan / Jaminan dalam Perjanjian Kredit yakni berupa tanah beserta bangunan yang dapat di atasnya yang terletak di Jalan Mas Mansyur Kelurahan Kisaran Baru Kecamatan Kota Kisara Barat Kabupaten Asahan, sesuai dengan Pasal 142 ayat (4) dan (5) Rbg. dalam Pasal (4) menyebutkan : “Jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka Penggugat dapat memajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal di tempat pilihan itu, dalam ayat (5) menyebutkan dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di Wilayah letak barang tetap tersebut: jika barang tetap itu terletak di dalam Wilayah beberapa Pengadilan Negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan Negeri tersebut diatas pilihan



Penggugat. (HIR.119), sehingga gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri Kisaran;

- Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor : 0063/0052/Kred/Tjb/2002 tanggal 7 April 2003 antara Penggugat dengan Tergugat telah disebutkan secara jelas tentang Pilihan Hukum (domisili hukum) jika dikemudian hari terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I yakni di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran, sehingga gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri Kisaran;
- Bahwa berdasarkan alasan dan argumentasi hukum diatas, seharusnya gugata Penggugat diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran, bukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai, sehingga sangt beralasan hukum bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan guatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

B. EKSEPSI ERROR INI PERSONA

- Bahwa Penggugat dalam perkara a quo mengajukan gugatan terhadap Tergugat I PT. Bank Centra Asia, Tbk (BANK BCA), sedangkan Tergugat II adalah Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran, Turut Tergugat I Pemerintah RI c/q Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) c/q Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara c/q Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan, Turut Tergugat II Nato Wijaya;
- Bahwa pengajuan Gugatan Penggugat dilakukan pada tanggal 3 Desember 2018 sebagaimana Register Perkara, sedangkan pelaksanaan lelang pada tanggal 10 November 2017 sebagaimana Risalah Lelang tanggal 1 November 2017 Nomor 403/062017, dimana telah selesai dan obyek Lelang telah dikuasai oleh Turut Tergugat II bahkan hak kepemilikan (SHM) obyek Lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 1242 seluas 230 M2 (dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Mas Mansyur Kelurahan Kisaran Baru Kecamatan Kota Kisaran Kabupaten Asahan Propinsi Sumatera Utara yang sebelumnya terdaftar atas nama Walianto

Halaman 12 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



sudah beralih ke atas Nato Wijaya sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga seharusnya dan secara hukum yang dijadikan pihak dalam perkara a quo adalah Turut Tergugat II Nato Wijaya, sehingga Penggugat sangat keliru dan menarik PT. CENTRAL ASIA, Tbk Cabang Kisaran sebagai Tergugat I dalam perkara a quo, karena Tergugat I hanyalah sebagai Penjual Lelang dan Pelaksana Lelang, sedangkan Pelaksanaan Lelang sudah selesai dilaksanakan;

- Bahwa dengan selesainya Pelaksanaan Lelang Eksekusi, maka antara Tergugat I dengan Penggugat sudah tidak memiliki hubungan Hukum berupa Hak dan Kewajiban, apalagi Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga Penarikan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1985 tanggal 13 Desember 1985 yang menegaskan "syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah harus adanya perselisihan hukum antara pihak-pihak;
- Bahwa berdasarkan alasan hukum diatas, maka perbuatan Penggugat yang telah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo adalah Error In Persona, maka beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat yang demikian haruslah dinyatakan *tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)*;

C. EXCEPTIO LITIS PENDENTIS

- Bahwa Obyek Perkara dalam Perkara No.39/Pdt.G/2018/PN Tjb, tertanggal 3 Desember 2018 adalah pengulangan perkara No.7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 19 Februari 2018 yang didaftar di Pengadilan Negeri Kisaran yang saat ini sedang dalam proses Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Medan dan Pengulangan perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tertanggal 30 April 2018 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Kisaran yang saat ini sedang dalam Proses Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Medan;
- Bahwa obyek perkara dan alasan hukum Perkara No.39/Pdt.G/2018/PN Tjb, tertanggal 3 Desember 2018 adalah sama dengan Perkara No.07/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 19 Februari 2018 adalah sama dengan Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 19 Februari 2018 dan perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tertanggal 30 April 2018 adalah *SAMA-SAMA tentang Keberatan Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL Kisaran*;

- Bahwa sesuai dengan pendapat M.Yahya Harahap, S.H. dalam Bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, dan Putusan Pengadilan Penerbit SINAR GRAFIKA, Jakarta _Tahun 2004, Hal 461 poin ke 7 (tujuh) tentang Exceptio litis pendentis yang isinya sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration);*
- Bahwa berdasarkan alasan diatas, maka beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa dalil yang diuraikan oleh Tergugat I dalam Eksepsi secara mutasi-mutandis mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini dan tidak perlu diulangi;
3. Bahwa benar Tergugat I dengan Penggugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor : 0063/0052/Kred/Tjb/2002 tanggal 7 April 2003, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0032/2003/0052 tertanggal 18 Desember 2003, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0089/2004/0052 tertanggal 25 Nopember 2004, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0125/2005/0052 tertanggal 20 Desember 2005, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 105/2006/0052 tertanggal 29 Nopember 2006, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 029/2007/0052 tertanggal 29 Mei 2007, perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 050/2007/0052 tertanggal 12 Desember 2007, perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 036/2008/0052 tertanggal 5 Desember 2008, perbuahan Perjanjian Kredit Nomor : 037/2009/297 tertanggal 21 Desember 2009,

Halaman 14 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 053/2010/0297 tertanggal 2 Oktober 2010. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 076/2011/0297 tertanggal 10 Mei 2011, perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 129/2011/0297 tertanggal 9 Desember 2011, perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 048/0297/Kuk/Ksr/2012 tertanggal 21 Desember 2012, yang terakhir kalinya berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 072/297/Kuk/Ksr/2015 Nomor Rekening : 0520021523 tertanggal 6 Nopember 2015;

4. Bahwa untuk menjamin Pelunasan hutang atas Falitas Kredit yang dinikmati oleh Penggugat diatas, Penggugat memberikan Jaminan / Agunan sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 230 M2 terletak di Jalan Ma Mansyur Kisaran Kelurahan Kisaran Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat Kabupaten Asahan sebagaimana sertifikat Hak Milik No.1242/Kelurahan Kisaran Baru terdaftar atas nama WILIANTO (anak Penggugat), kemudian agunan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1242/Kelurahan Kisaran Baru dibebani Hak Tanggungan Peringkat I dan Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 507 tanggal 11 Juni 2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 049/2007 tertanggal 29 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Nuraini, S.H., PPAT Tingkat II Asahan, dengan nilai tanggungan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 829 Peringkat II tanggal 10 Mei 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.161/2011 tertanggal 10 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Nuraini, S.H., PPAT Tingkat II Asahan, dengan nilai tanggungan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
5. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 1320 KUHPerdata yakni untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal;



Jo Pasal 1338 KUHPdata “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga penyerahan Agunan kepada Tergugat I sudah sah dan mengikat, dan Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan apa yang disepakati didalam Perjanjian Kredit tersebut mengikat dan harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat I;

6. Bahwa setelah Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya (Kredit Macet) maka Pihak Tergugat I telah melakukan beberapa kali pertemuan dengan Penggugat namun tidak tercapai hasil sehingga Tergugat I menyampaikan Surat Peringatan I (pertama) No. 200/MO/AO/KSR/2016 tertanggal 08 Desember 2016, Surat Peringatan II (Kedua) No. 008/MO/AO/KSR/2017 tertanggal 04 Januari 2017 dan Surat peringatan III No. 028/MO/AO/KSR/2017 tertanggal 07 Februari 2017, akan tetapi karena tidak ada tanggapan dari Penggugat, maka karyawan Tergugat I kembali menghubungi dan menemui Penggugat, namun lagi lagi tidak ada respond dan etikad baik dari Penggugat, malah menantang TergugatI;
7. Bahwa sebelum jaminan pelunasan hutang Penggugat berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1242 dilelang dimuka umum melalui Perantaraan Tergugat II, terlebih dahulu diumumkan oleh Tergugat I melalui Pengumuman Lelang Pertama dengan selebaran/pengumuman tempel pada tanggal 10 Agustus 2017, Pengumuman kedua melalui Surat Kabar Harian Metro Asahan pada tanggal 25 Agustus 2017, namun dalam pelaksanaan lelang pertama ini tidak ada yang mengajukan penawaran atau objek lelang tidak laku terjual;
8. Bahwa setelah pelelangan pertama terhadap objek Hak Tanggungan tidak ada pembelilelang, kemudian dilakukan Lelang ulang pada tanggal 01 November 2017, yang mana sebelum lelang dilakukan, pada tanggal 25 Oktober 2017 diberitahukan terlebih dahulu kepada Debitor (Penggugat) sesuai surat Nomor : 306/MO/PBS/2017, dan melalui Surat Kabar Harian Metro Asahan tanggal 25 Oktober 2017. Dan pada lelang yang kedua objek Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik Nomor 1242 berhasil dijual, dengan harga lelang Rp. 544.100.000,- (lima ratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah), pemenang lelang/pembeli bernama Nato Wijaya (Turut Tergugat II),



alamat Jl. H. Misbah, Lk II, Kelurahan Kisaran Kota, Kec. Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, sesuai Risalah Lelang Nomor : 403/06/2017 tanggal 01 Nopember 2017, Pejabat Lelang Ade Liniarty Daulay, S.E.;

9. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6, Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

- Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 berbunyi : "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";

- Pasal 20 ayat (1) berbunyi : "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;

10. Bahwa Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II telah sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 049/2007 tertanggal 29 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nuraini, SH, PPAT daerah tingkat II Asahan, berkantor di Jl. Haji Oemar Said Cokroaminoto No. 136. Dimana pada Pasal 2 butir ke enam (6) akta tersebut memuat ketentuan sebagai berikut : "Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, 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;

b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;

c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan meyerahkan kwitansi;

d. Meyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;



- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; Dengan demikian Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II berhak secara hukum untuk melelang barang jaminan/agunan untuk pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I, karena Penggugat telah wanprestasi/cidera janji dan telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I;
11. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II telah sesuai ketentuan Undang-undang Lelang yaitu Vendu Reglement, Ordonantie tanggal 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189, sebagaimana telah dirubah beberapa kali dan terakhir dengan Staatsblad 1941:3 Jis Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Kekayaan Negara terkait lelang. Demikian juga sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 yang menyatakan : "pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beretikad baik, harus dilindungi undang-undang", jo. Yuriprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 323/ K/Sip/1968 yang menyebutkan : "suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beretikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beretikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum". Oleh sebab itu pembeli lelang Turut Tergugat II (Nato Wijaya), harus dilindungi hak-haknya sebagai pembeli lelang yang beretikad baik. Oleh karena itu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan (Vide Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016), dan bagi pembeli lelang yang beretikad baik harus dilindungi oleh undang-undang;
12. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 poin 1, adalah dalil yang salah dan keliru karena sesuai dengan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat telah disepakati biaya lelang dibebankan atau dipotong pihak Penggugat sehingga Penggugat keliru mendalilkan dan mengutip Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan



lelang sehingga pemotongan dan pembebanan kepada pengugat adalah sah secara hukum, dan hal tersebut sudah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui surat resmi dan dalam perkara sebelumnya Penggugat tidak pernah keberatan atas pemotongan atau pembebanan biaya lelang tersebut;

13. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 poin 2 mengenai success fee Balesman adalah dalil yang salah dan keliru, karena sesuai dengan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat telah disepakati mengenai biaya Succes Fee Balesman (Balai lelang Swasta) sehingga Succes Fee itu di bebaskan kepada Pihak Penggugat, Apalagi dalam perkara sebelumnya Penggugat tidak pernah mempermasalahkan atau keberatan terhadap pembebanan biaya Succes Fee Balesman diatas, sehingga pemotongan dan pembebanan biaya Succes Fee Balesman kepada pengugat adalah sah secara hukum;

14. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 poin 3 yang menyatakan Tergugat I melanggar pasal 44 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak tepat dan keliru karena penetapan Nilai Limit objek lelang sudah dilakukan tim penilai yang independent tanpa ada intervensi dari pihak manapun, penetapan harga Lelang/harga Limit Obyek Lelang telah dilaksanakan oleh tim independen yang sangat berpengalaman dan berkompeten serta memiliki keahlian untuk itu, dan telah berpengalaman berkali kali melakukan Penilaian/Penafsiran terhadap harga limit/nilai dari obyek lelang. Walaupun tim Penilai Internal dari Tergugat I, namun telah sesuai perintah Pasal 44 ayat (1), (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.27/PMK.06/2016, namun dalam penentuan harga limit obyek lelang tim internal tetap Profesional dan obyektif dalam melakukan penentuan nilai limit/harga telah disesuaikan dengan nilai harga dan kondisi objek lelang yang dilakukan penilaian;

15. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 poin 4 yang menyatakan harga lelang terjual sebesar 544.100.000 jauh dari harga pasar setempat adalah dalil/alasan yang sangat mengada ada dan keliru, karena Pelaksanaan lelang pertama saja tidak terlaksana karena tidak ada peserta/ yang berminat karena harga nilai limit lelang terlalu tinggi, sehingga harus dilakukan lelang ulang/ kedua dengan



harga lelang yang sesuai harga diatas, Dimana harga diatas adalah harga yang telah melampaui nilai limit yang ditetapkan, sehingga proses lelang sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh tim penilaiindependen dan ahli untuk melakukan penilaian terhadap objek lelang, sedangkandalil Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci dasar perhitungan, pihaktim yang melakukan penilaian/perhitungan, melainkan hanya atas perhitungan harga yang dibuat dan yang diinginkan sendiri oleh Penggugat, sehingga hasil perhitungan dan penilaian Penggugat tidak dapat dipertanggung jawabkan, dan Tergugat I menduga keberatan Penggugat mengenai hal tersebut hanyalah alasan alasan yang dibuat buat dan bukan alasan yang substansial yang dapat membatalkan pelaksanaan Lelang yang telah dilaksanakan satu (1) tahun yang lewat, sehingga dalil Penggugat diatas harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

16. Bahwa dalil Gugatan penggugat pada halaman 4 poin 5 yang menyatakan penggugat dirugikan dengan selisih hutang yang begitu besar dalam waktu antara tanggal 12 September 2017 sampai dengan tanggal 29 Desember 2017 tidak tepat dan keliru, karena dalil penggugat tersebut Tergugat I membantahnya dengan tegas karena penambahan hutang/selisih hutang penggugat disebabkan Penggugat belum membayar lunas hutang pokok, bunga dan denda sehingga sesuai Perjanjian Kredit yang ditanda tanda tangani Penggugat dan Tergugat, hutang (bunga dan denda) akan terus bertambah sesuai dengan perjanjian kredit antara Pengugat dan Tergugat I dan selagi hutang Penggugat belum terbayar lunas kepada Tergugat I, oleh sebab itu dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum sehingga beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya;

17. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 4 poin 6 yang menyatakan Tergugat I telah melanggar Pasal 53 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, adalah dalil yang salah dan keliru karena Penggugat telah keliru menafsirkan Pasal 53 ayat (5), karena :

- a. Bahwa Sesuai dengan pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada, kecuali surat kabar harian sebagaimana ayat (1) di atas tidak ada maka pengumuman



lelang, diumumkan dalam surat kabar atau harian yang terbit di kabupaten/ kota yang terdekat (ayat 2)).

- b. Bahwa dalil Penggugat yang mengutip pasal 53 ayat (5) dan mendalilkan pengumuman lelang harus dicantumkan di dalam halaman utama/regular adalah salah dan kelliru dan sengaja mengelabui atau tidak menyebutkan ayat (1) dan atau tidak megutip pasal 53 ayat (1).
 - c. Bahwa sesuai dengan kebiasaan umum dan praktek lapangan, bahwa pengumuman lelang selalu dibuat melalui surat kabar harian baik dihalaman utama maupun halaman tengah atau belakang. Dan dengan adanya pengumuman di surat kabar harian, hak syarat pengumumn telah dipenuhi, Sehingga berdasarkan alasan diatas dalil Penggugat diatas harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
 - d. Tergugat I telah memuat Pengumuman lelang pada Halaman Utama/Regular, dan pengumuman lelang tidak ditempatkan pada halaman tambahan/suplemen seperti yang didalilkan Penggugat. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan, halaman tambahan/suplemen yang dimaksudkan pada Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah halaman yang ditambah selain halaman yang Regular/Tetap terbit pada setiap hari biasanya, sedangkan dalam perkara aquo pengumuman lelang dimuat pada halaman utama/regular, sehingga dalil penggugat tidak beralasan menurut hukum sehingga beralasan untuk di tolak seluruhnya;
18. Bahwa Penggugat salah dan keliru pada dalil gugatannya halaman 4 poin 7 yang menyatakan Tergugat I telah melanggar Pasal 57 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengenai dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dengan tegas membantahnya karena pengumuman lelang ulang sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 57 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana penguman lelang dilakukan merujuk kepada Pasal 57 ayat (1) yang berbunyi : “ (1) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukandengan ketentuan sebagai berikut :



a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara :

1. Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau”.

Sehingga dalam perkara a quo pengumuman lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum dimana lelang dilakukan 7 hari sebelum pelaksanaan lelang ulang dilaksanakan yaitu pada tanggal 1 November 2017 (pengumuman lelang melalui surat kabar Metro Asahan tanggal 25 Oktober 2017), dimana pelaksanaan lelang ulang tidak melebihi waktu 60 hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir;

19. Bahwa Penggugat salah dan keliru dalam dalil Gugatannya pada Poin E halaman 6 yang menyatakan oleh karena perbuatan para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum maka menimbulkan kerugian materil maupun moril terhadap Penggugat. Mengenai dalil Gugatan penggugat tersebut Tergugat I dengan tegas membantahnya, karena justru Tergugat I lah yang dirugikan oleh Penggugat karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar hutang Pokok, Bunga, dan Denda kepada Tergugat I atas fasilitas Kredit yang dinikmati oleh Penggugat, sedangkan Tergugat I hanya mempergunakan haknya melelang barang yang dijadikan agunan oleh Penggugat untuk pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I, hal tersebut dilakukan oleh Tergugat I dalam kedudukan sebagai Pemegang Hak Tanggungan, oleh sebab itu dalil-dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum sehingga beralasan untuk ditolak seluruhnya;
20. Bahwa tuntutan ganti rugi materil dan gantirugi moril yang dituntut oleh Penggugat dalam dalil gugatannya adalah tidak beralasan hukum karena Tergugat I tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mendatangkan kerugian bagi Penggugat, dan perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan/agunan yang diberikan oleh penggugat adalah hanya dalam rangka pemenuhan hak Tergugat I dalam pelunasan Piutang Tergugat I,



dan lagi pula sesuai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, tuntutan ganti rugi yang tidak dirinci maka tidak dapat dikabulkan karena bertentangan dengan hukum, oleh sebab itu gugatan penggugat beralasan hukum untuk ditolak untuk seluruhnya;

21. Bahwa Pasal-pasal dari Undang Undang yang dikutip menjadi dalil dalil keberatan Penggugat dalam Perkara No. 39/Pdt.G/2018/PN.Tjb, tertanggal 26 Nopember 2018, dengan Pasal dari Undang Undang yang menjadi dalil dalil keberatan Penggugat dalam perkara Nomor No.07/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 19 Februari 2018 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Kisaran, serta Pasal-pasal dari Undang Undang yang menjadi dalil dalil keberatan Penggugat dalam perkara No. 22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tertanggal 30 April 2018 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Kisaran adalah berbeda dan bertentangan SATU SAMA LAIN, sehingga Tergugat I menduga Gugatan Penggugat sengaja dan bertujuan untuk melakukan gangguan hukum saja terhadap Tergugat I, dan Tergugat Tergugat lainnya, apalagi terhadap perkara yang dua (2) sebelumnya masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding yang pada Pengadilan Negeri Kisaran kedua gugatan/perlawanan Penggugat seluruhnya DITOLAK;

22. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 bagian E butir 2 yang memintakan agar diletakkan Sita jaminan (coservatoir beslaag) terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 1242 seluas 230 M² atas nama Willianto (sekarang atas nama Nato Wijaya/Turut Tergugat II) adalah dalil yang salah dan keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan alasan dan argumentasi hukum karena obyek lelang tersebut merupakan agunan atau jaminan atas utang Penggugat terhadap Tergugat I dan diatasnya telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan yang diperuntukkan jika Penggugat lalai/wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I dapat melaksanakan lelang terhadap obyek lelang tersebut untuk memenuhi pelunasan utang Penggugat, disamping itu peletakan Sita harus memperhatikan SEMA RI No.5 Tahun 1975 yang berbunyi :“Sita harus didasarkan atas pertimbangan yang akurat dan dasar hukum yang kuat”, oleh karena itu dalil Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;



23. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada halaman 6 bagian E butir 3 yang memohon agar dijatuhkan keputusan Provisional/Sela adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum karena tuntutan provisional sama dengan tuntutan pada pokok perkara, demikian juga permohonan Provisi Penggugat diatas bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 2000, sehingga dalil Penggugat diatas harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian tersebut diatas tidak ada satupun perbuatan Tergugat I yang melanggar Hukum dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, baik dalam melakukan Pengumuman di Surat Kabar/Koran maupun dalam menentukan nilai Limit/Harga obyek lelang dan seluruh proses Pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu sangat beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat Pengadilan Negeri Tanjung Balai, yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Perlawanan Yang Diajukan Penggugat Tidak Menyebutkan Letak/Batas Objek Perkara

1. Bahwa Tergugat II beranggapan bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat tersebut obscur llibel, karena ketidakjelasan objek sengketanya;
2. Bahwa dalam posita halaman 2 (dua) Penggugat telah terikat perjanjian kredit dengan jaminan tanah dan bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1242 yang terletak di Jalan Mas Mansyur Kelurahan Kisaran Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asahan seluas 230 M2 atas nama Wilianto (sekarang menjadi atas nama Nato Wijaya/Turut Tergugat II);

3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini menyangkut tanah dan bangunan, maka sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, pengajuan gugatan perkara *a quo* harus menyebutkan letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas;
4. Bahwa gugatan Penggugat secara nyata tidak menyebutkan tentang letak/ batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan sebagaimana dalil Penggugat sebagai "objek perkara", sehingga demi kepastian hukum sudah sepatutnya gugata Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang disampaikan Tergugat II dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini serta Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat II memohon apa yang diuraikan Tergugat II dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa yang menjadi pokok/dasar dari gugatan Penggugat didalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat II adalah terkait dengan telah dilelangnya tanah dan bangunan yang diakui milik Penggugat dengan alas hak SHM No.1242 m2 yang terletak di Jalan Mas Mansyur Kelurahan Kisaran Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat Kabupaten Asahan seluas 230 M2 atas nama Wilianto (sekarang menjadi atas nama Nato Wijaya/Turut Tergugat II);
3. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Penggugat dengan PT.Bank Central Asia (persero), Tbk, tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, Para pihak cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi Penggugat dengan Tergugat I. Perstujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh

Halaman 25 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Hal tersebut diakui oleh Penggugat dalam posita gugatannya halaman 2;

4. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor : 242/MO/PBC/2017 tanggal 14 September 2017;
5. Bahwa lelang eksekusi pada tanggal 1 November 2017 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. Tok Pien Cin, Kepala Kantor Cabang Pembantu dan Lily Chandra-Kabag Customer Service yang berkedudukan di PT.Bank Central Asia, Tbk, Kantor Cabang Pembantu Tanjung Balai, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 0063/2007/0052 tanggal 29 Mei 2007, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 029/2007/0052 tanggal 29 Mei 2007, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 076/2011/0297 tanggal 10 Mei 2011, Perubahan atas Perjanjian Kredit Nomor : 048/0297/Kuk/Ksr/2012 tanggal 21 Desember 2012, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 507/2007 tanggal 11 Juni 2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 049/2007 tanggal 29 Mei 2007, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 829/2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 161/2011 tanggal 10 Mei 2011;
6. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan barang jaminan tersebut diatas, Tergugat I (dhi.PT. Bank Central Asia) telah melakukan peringatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajiban dengan melayangkan Surat Peringatan I Nomor 200/MO/AO/KSR/2016 tanggal 8 Desember 2016 dan Surat Peringatan II Nomor : 008/MO/AO/KSR/2017 tanggal 4 Januari 2017, serta Surat Peringatan III Nomor : 028/MO/AO/KSR/2017 tanggal 7 Februari 2017, kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya. Oleh karena debitur tidak melunasi kewajibannya, maka dilakukan pelelangan terhadap barang jaminan tersebut;
7. Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak penjual telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 213/2017 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29 Agustus 2017, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama I;

8. Bahwa pelelangan yang dilakukan penjual (dhi. Tergugat I) telah diberitahukan kepada pihak debitur oleh penjual dengan surat Nomor : 306/MO/PBS/2017 tanggal 25 Oktober 2017;
9. Bahwa penetapan nilai limit lelang, berdasarkan Pasal 35 ayat (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab Penjual/Pemilik Barang yaitu Tergugat I;
10. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I 242/MO/PBC/2017 tanggal 14 September 2017, kemudian dilakukannya verifikasi atas dokumen persyaratan lelang, maka Tergugat II sesuai Surat Nomor : S-785/WKN.02/KNL.03/2017 tanggal 24 Oktober 2017, telah menetapkan hari dan tanggal lelang pada tanggal 1 November 2017;
11. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum Surat Kabar Harian "Metro Asahan" yang terbit tanggal 25 Oktober 2017, sebagai pengumuman lelang kedua;
12. Bahwa Pejabat Lelang telah menetapkan Sdr. Nato Wijaya (dhi. Turut Tergugat II) yang merupakan penawar tertinggi yang melampaui nilai limit lelang sebesar Rp.544.100.000,00 (lima ratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah) pada saat itu. Oleh karena itu, pejabat lelang menetapkan Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang terhadap objek sengketa a quo;
13. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Undang-undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksa Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
14. Bahwa sesuai Surat Pernyataan No.245/MO/PBC/2017 tanggal 14 September 2017, Tergugat I telah menyatakan bahwa sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan/jaminan Tergugat I selaku kreditur menyatakan berhak atas agunan dan Tergugat I akan bertanggungjawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun serta membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 27 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/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 (KPKNL) dan Pejabat Lelang dari segala gugatan perdata atau tuntutan Pidana;

15. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai ketentuan Pasal 3 PMK No.106/PMK06/2013 tentang Perubahan Atas PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No.403/06/2017 tanggal 1 November 2017 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan);
16. Bahwa dengan demikian, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah dilakukan dengan berpedoman pada Venduregelement Stbl. 1908 Nomor : 189 yang bersambung dengan Stbl. 1940 Nomor : 56 PMK No.93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
17. Bahwa sebagaimana tersebut diatas, pelelangan terhadap objek sengketa tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 126/SWL/HT/IV/2009 yang berbunyi:
"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:
 - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;

Halaman 28 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



- e. Mengembalikan uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas; dan
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
18. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan mencatumkan irah-irah "Demi Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan 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 sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;
19. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie. Dengan demikian, PT. Bank Danamon Tbk, selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo Tergugat II sebagai pejabat penjual lelang bertindak pelaksana lelang atas permintaan Tergugat II;
20. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tidak sah pelelangan yang menurut Penggugat tidak sesuai prosedur dan tanpa ketelitian dan kehati-hatian yang dilakukan oleh Tergugat II, adalah tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada sehingga patut dikesampingkan. Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada rekayasa dalam penentuan pemenang lelang;
21. Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, hanya mencoba untuk mengiring pemikiran Majelis Hakim kepada sesuatu yang tidak jelas dasar hukumnya, dan sangat jelas bahwa Penggugat sama sekali tidak mengerti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat oleh Penggugat terhadap Tergugat II terlalu mengada-ada,



sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut;

22. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan antara lain:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

23. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan Undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

24. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindak-tanduk apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

25. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi materil maupun immaterial dari Penggugat terhadap Tergugat II merupakan tuntutan ganti rugi yang sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim, karena Tergugat II telah dapat membuktikan dengan tegas bahwa tindakan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa perkara a quo tidak melanggar hukum, sehingga tindakan tersebut tidak merugikan;

26. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi oleh Penggugat tidak diperinci secara tegas sehingga harus ditolak sebagaimana dimaksud dengan yurisprudensi berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Juni 1971 No.117 K/Sip/1971;

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah



ganti kerugian yang harus diterima oleh Pembantah, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan;

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 1971 No.598K/Sip/1971;

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan;

- c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No.146/1970/Perd/PTB;

Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak;

Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

27. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yaitu mengenai permohonan Para Penggugat agar Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa yang diakui milik Para Penggugat. Dalil tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena harus dibuktikan terlebih dahulu. Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugata Para Penggugat, maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak;

28. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya banding maupun kasasi, karena sesuai Pasal 180 H.I.R. Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, tuntutan uitvoerbaar bij voorraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Para Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;



- b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- e. Dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap....dst;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatan Penggugat, maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak;

29. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat II tersebut diatas;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk berklaard)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidair:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut di atas, Pengadilan Negeri Tanjung Balai telah menjatuhkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusannya tanggal 24 Juni 2019 Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan sejumlah Rp1.252.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 24 Juni 2019 Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb telah diberitahukan dengan seksama masing-masing kepada :

- Tergugat II dan Turut Tergugat I masing-masing pada tanggal 29 Juli 2019 sesuai dengan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb tanggal 12 Mei 2019 yang dibuat oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran atas permintaan dari Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Turut Tergugat II pada tanggal 31 Juli 2019 sesuai dengan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran atas permintaan dari Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Kuasa Penggugat pada tanggal 16 September 2019 sesuai dengan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan atas permintaan dari Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;

Menimbang, bahwa dari Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 7/PDT.B/2019/PN Tjb yang dibuat oleh Osdin Sidauruk, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai, ternyata pada tanggal 26 September 2019 Penggugat yang diwakili oleh kuasanya Ali Umar, S.H., Advokat berkantor di Jalan Karya Cipta Gang Pipa No. 1B Kelurahan Pangkalan Mashur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan berdasarkan Surat

Halaman 33 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa tanggal 6 Desember 2018 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 24 Juni 2019 Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Januari 2020 sesuai relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I masing-masing pada tanggal 5 Pebruari 2020 sesuai dengan relaas pemberitahuan pernyataan banding nomor 39/Pdt.G/2019/PN Tjb yang dibuat oleh Panitera/Jusrita Pengadilan Negeri Kisaran atas permintaan dari Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 12 Pebruari 2020 sesuai relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 39/Pdt.G/2020/PNTjb yang dibuat oleh Panitera/Jusrita Pengadilan Negeri Kisaran atas permintaan dari Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;

Menimbang, bahwa surat memori banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat tanggal Nopember 2019 yang diajukan oleh kuasanya dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada tanggal 26 Desember 2019, surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Januari 2020 sesuai dengan relaas penyerahan memori banding nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Balai, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sesuai dengan relaas penyerahan memori banding nomor 39/Pdt.G/2019/PN Tjb yang dibuat oleh Panitera/Jusrita Pengadilan Negeri Kisaran masing-masing tanggal 5 Pebruari 2020 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah diberitahukan sesuai dengan relaas penyerahan memori banding Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Tjb yang dibuat oleh Panitera/Jusrita Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 12 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa kontra memori banding tertanggal 28 Pebruari 2020 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II semula Tergugat II yang

Halaman 34 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/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

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada tanggal 28 Pebruari 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 2 Maret 2020 sesuai dengan relaas penyerahan kontra memori banding nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 11 Maret 2020 sesuai dengan relaas penyerahan kontra memori banding nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat II pada tanggal 12 Maret 2020 sesuai dengan relaas penyerahan kontra memori banding nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 Maret 2020 sesuai dengan relaas penyerahan kontra memori banding nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;

Menimbang, bahwa kontra memori banding tertanggal 21 Pebruari 2020 yang diajukan oleh kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada tanggal 16 April 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada:

- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 April 2020 sesuai dengan relaas penyerahan kontra memori banding nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 11 Mei 2020 sesuai dengan relaas penyerahan kontra memori banding nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II [dalam relaas tertulis Terbanding IV] pada tanggal 12 Mei 2020 sesuai dengan relaas penyerahan kontra memori banding nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang

Halaman 35 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;

- Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 Juni 2020 sesuai dengan relaas penyerahan kontra memori banding nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara [inzage] sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi masing-masing kepada :

- pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Maret 2020 sesuai dengan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara nomor 39/Pdt.G/2020/PNTjb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I [dalam relaas tertulis Terbanding III] masing-masing pada tanggal 27 Maret 2020 sesuai dengan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara nomor 39/Pdt.G/2020/PNTjb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II [dalam relaas tertulis Terbanding IV] pada tanggal 8 April 2020 sesuai dengan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara nomor 39/Pdt.G/2020/PN Tjb yang dibuat oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
- Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 April 2020 sesuai dengan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara nomor 39/Pdt.G/2020/PN Tjb yang dibuat oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Medan atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Halaman 36 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat didasarkan pada alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Pemanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada halaman 43 yang menyatakan:
 - Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas tentang keabsahan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I sebagaimana dipersoalkan Penggugat sebagaimana dalam posita dan petitum gugatan Penggugat, Majelis Hakim berkesimpulan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I tersebut tidaklah bertentangan dengan undang-undang. Lagi pula dari bukti yang diajukan oleh Penggugat dari bukti P-1 sampai dengan P-9, setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang diajukan tersebut tidak terdapat satu bukti pun yang mendukung terhadap dalil-dalilnya tersebut. Oleh karenanya keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan yang tidak sesuai ketentuan tidak beralasan;
 - Bahwa, lelang yang dilakukan oleh Terbanding II (Dahulu Tergugat II) atas permintaan Terbanding I (dahulu Tergugat I) Melanggar Pasal 53 ayat (5) Keputusan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yang menyatakan "Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama atau regular dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/ tambahan/khusus". Pengumuman Lelang yang dilakukan Terbanding I (Dahulu Tergugat I) di surat kabar "Metro Asahan" yang terbit pada tanggal 25 Oktober 2017 tidak dicantumkan / dibuat pada halaman utama atau regular melainkan pada halaman suplemen/tambahan sehingga bertentangan dengan kewajiban hukum Terbanding I (Dahulu Tergugat I) sebagaimana disebutkan diatas.
 - Melanggar Pasal 57 ayat (2) PMK Nomor: 27/2016 yang berbunyi: "Pengumuman lelang ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) angka (1) HARUS MENUNJUK pengumuman lelang terakhir" SEDANGKAN, pengumuman lelang terakhir adalah pada tanggal 25 Agustus 2017, sehingga 7 hari sebelum pelaksanaan lelang seharusnya pengumuman lelang ulang adalah pada tanggal 2



September 2017 BUKAN pada tanggal 25 Oktober 2017 sebagaimana yang disebutkan oleh Tergugat I.

- Bahwa, Terbanding II (Dahulu Tergugat II) yang telah melaksanakan lelang dengan Risalah Lelang Nomor: 403/06/2017 tanggal 1 November 2017 mempunyai kewajiban untuk MENELITI kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan pembatalan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf (g) yang menyatakan “Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: (g) “Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak sesuai Peraturan perundang – undangan”, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan Tergugat II padahal telah jelas Tergugat telah melakukan pengumuman lelang tidak sesuai dengan Pasal 53 ayat (5) dan Pasal 57 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/2016 tentang Petunjuk lelang, sebagaimana disebutkan diatas, sehingga telah melakukan perbuatan tanpa ketelitian dan kehati – hatian sebagaimana diwajibkan sebagaimana diatur dalam:

- (d) Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang menyatakan: “penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”. Sehingga Tergugat II juga harus ikut bertanggung jawab terhadap terlaksananya lelang yang tidak sesuai dengan prosedur yang benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) PERATURAN DIREKTUR JENDRAL KEKAYAAN NEGARA KEMENTERIAN KEUANGAN RI No. 2/2017 yang menyatakan: “Kepala KPKNL wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang”.
- (e) Pasal 1 angka 1 PMK No: 101/PMK.01/2014 yang menyatakan: “Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian yang sekurang – kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian”.
- (f) Pasal 3A Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 56/PMK.01/2017 yang menyatakan (1) dalam melaksanakan



penilaian, penilaian terlebih dahulu wajib terdaftar dalam register penilaian yang di selenggarakan oleh Menteri.

- Bahwa, oleh karena pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 1 November 2017 dengan Risalah Lelang Nomor: 403/06/2017 tanggal 1 November 2017 terdapat pelanggaran prosedur oleh Tergugat I sebagaimana ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 yang berbunyi "Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai" sehingga telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban Hukum Tergugat II yaitu tanpa ketelitian dan kehati-hatian.
- 2. Bahwa, Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada halaman 44 yang menyatakan:
 - Menimbang, bahwa sebagaimana Penggugat mengutip ketentuan pasal 1 angka 34 PMK No. 27 tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana dalil posita angka 1, ketentuan tersebut harus diartikan bahwa bea lelang dapat dibebankan kepada penjual atau pembeli atau kepada keduanya baik penjual dan pembeli. Dihubungkan dengan uraian pertimbangan diatas, maka terhadap pembebanan biaya lelang kepada Penggugat yang adalah sebagai penjual yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Tergugat I atas kuasa dari Penggugat sebagai debitur tidak melanggar ketentuan yang ada. Oleh karenanya dalil yang menjadi keberatan Penggugat yang dibebani biaya lelang adalah tidak beralasan, demikian juga tentang biaya succes fee balesman, tindakan Tergugat I tersebut adalah atas dasar kuasa debitur kepada kreditur;
 - Bahwa, berdasarkan Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang menyatakan: "Biaya/Bea lelang adalah bea yang berdasarkan Peraturan Perundangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang yang merupakan Penerimaan bukan Pajak" (Penjual dalam kasus A quo adalah Tergugat I (Sekarang Terbanding I) dan Pembeli adalah Turut Tergugat II / sekarang Turut Terbanding II) BUKAN dibebankan oleh Tergugat I (Sekarang Terbanding I) kepada Penggugat (Sekarang Pembanding) (Sesuai dengan surat Tergugat I / sekarang terbanding I kepada Penggugat



(sekarang pbanding) Nomor: 253/MO/PBC/2017 tanggal 29 Desember 2017) sebesar Rp. 21.764.000,-

- Bahwa, Biaya Succes Fee Balesman (Balai Lelang Swasta) yang dibebankan kepada Pemanding (Dahulu Penggugat) sebesar Rp. 17.955.300 oleh Terbanding I (Dahulu Tergugat I), sesuai dengan suratnya No. 253/MO/PBC/2017 tanggal 29 Desember 2017 kepada Pemanding (Dahulu Penggugat) ADALAH TIDAK ADA DASAR Hukumnya (dari mana dasar menetapkan biaya sebesar Rp. 17.955.300 yang dibebankan kepada Penggugat / sekarang pbanding) padahal lelang sudah selesai tanggal 1 November 2017 dan lagi pula yang meminta lelang kepada Turut Terbanding II (Dahulu Turut Tergugat II) adalah Terbanding (Dahulu Tergugat) sesuai dengan suratnya Nomor: 242/MO/PBC/2017 tanggal 14 September 2017 BUKAN BALESMEN (Balai Lelang Swasta) tetapi mengapa dia mendapat uang Rp. 17.955.300 sehingga sudah sangat merugikan Pemanding (Dahulu Penggugat).

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI.

Bahwa Terbanding I (PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Tanjung Balai) dalam perkara aquo pada Jawaban telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut;

2. TENTANG KEWENANGAN RELATIF.

- Bahwa yang menjadi obyek dalam perkara a quo adalah Agunan/jaminan dalam Perjanjian Kredit, berupa benda tidak bergerak yakni sebidang tanah beserta bangunan yang terdapat di atasnya yang terletak di Jl. Mas Mansyur, Kelurahan Kisaran Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan;
- Bahwa dari seluruh pihak dalam perkara aquo, yakni Pemanding, Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II, serta obyek benda tidak bergerak juga berada seluruhnya di Kisaran Kabupaten Asahan, sehingga sesuai dengan Pasal 142 Rbg maka gugatan dalam perkara aquo seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Kisaran;



- Bahwa disamping itu sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor; 0063/0052/Kred/Tjb/2002 tanggal 07 April 2003 antara Terbanding I dengan Pembanding telah disepakati dan disebutkan secara jelas tentang Pilihan Hukum (domisili hukum), yang berarti jika dikemudian hari terdapat perselisihan hukum antara Terbanding I dengan Pembanding, sehingga sesuai Pasal 142 ayat (4) dan (5) Rbg, dimana didalam Pasal (4) menyebutkan : "jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka penggugat dapat memajukan gugatannya kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal di tempat pilihan itu, sedangkan dalam ayat (5) menyebutkan dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut; jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberap pengadilan negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan Penggugat. (HIR.119)", sehingga gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri Kisaran;

2. TENTANG EXCEPTIO LITIS PENDENTIS

- Bahwa sebelum perkara aquo (Perkara No. 39/Pdt.G/2018/PN.Tjb, tertanggal 24 Juni 2019) Pembanding sebelumnya telah mengajukan gugatan dua kali di Pengadilan Negeri Kisaran terhadap Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding yang saat ini sudah diputus juga di Pengadilan Tinggi Medan;;
- Bahwa adapun Perkara yang telah timbul antara Pembanding dengan Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding di Pengadilan Negeri Kisaran adalah Perkara No.07/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 05 Juli 2018, dan perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 27 Agustus 2018;
- Bahwa adapun Amar Putusan Perkara No.07/Pdt.Bth/2018/PN Kis tanggal 05 Juli 2018 yang bersidang di Pengadilan Negeri Kisaran adalah sebagai Berikut

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 41 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Perlawanan Pelawan Untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar/tidak beritikad Baik ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.137.000,- (satu juta seratus tiga puluh tuju ribu rupiah);
- Bahwa atas Perkara No.7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 05 Juli 2018 yang bersidang di Pengadilan Negeri Kisaran, Penggugat (Tok Tjing Kim . ic. Pembanding dalam perkara a quo) mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Medan terdaftar dalam Register Perkara Nomor; 410/Pdt/2018/PT/MDN Tanggal 03 Mei 2019, dan Perkara diatas telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan, dengan amar Putusan sebagai berikut;

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan :
 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 05 Juli 2018 yang dimohonkan Banding;
 3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor; 410/Pdt/2018/PT/MDN Tanggal 03 Mei 2019 telah berkekuatan hukum tetap, Karena Para pihak sudah diberitahu dan tidak ada mengajukan upaya hukum selama jangka waktu yang ditentukan Undang Undang;
 - Bahwa adapun Amar Putusan Perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN Kis tanggal 27 Agustus 2018 yang bersidang di Pengadilan Negeri Kisaran adalah sebagai Berikut

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II dan Turut Terlawan untuk seterusnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Perlawanan Pelawan Untuk seluruhnya;

Halaman 42 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar/tidak beritikad Baik ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.037.000,- (satu juta tiga puluh tuju ribu rupiah);
- Bahwa atas Perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 27 Agustus 2018 yang bersidang di Pengadilan Negeri Kisaran, Penggugat (Tok Tjing Kim I.c. Pembanding dalam perkara aquo) mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Medan terdaftar dalam Register Perkara Nomor; 414/Pdt/2018/PT/MDN Tanggal 29 Januari 2019, dan Perkara diatas telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan amar Putusan sebagai berikut;

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan :
 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 27 Agustus 2018 yang dimohonkan Banding;
 3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Medan terdaftar dalam Register Perkara Nomor; 414/Pdt/2018/PT/MDN Tanggal 29 Januari 2019 telah berkekuatan hukum tetap, Karena Para pihak sudah diberitahu dan tidak ada mengajukan upaya hukum selama jangka waktu yang ditentukan Undang Undang;
 - Bahwa disamping itu OBYEK PERKARA dalam Perkara No. 39/Pdt.G/2018/PN.Tjb, tanggal 24 Juni 2019 dengan perkara No: 7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 05 Juli 2018 dengan Perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 27 Agustus 2018 ADALAH SAMA Keberatan terhadap Pelaksanaan Lelang sehingga Perkara Nomor No. 39/Pdt.G/2018/PN.Tjb, tanggal 24 Juni 2019 bersifat PENGULANGAN dari perkara sebelumnya;
 - Bahwa Para Pihak (Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara No. 39/Pdt.G/2018/PN.Tjb, tanggal 24 Juni 2019 Penggugat /Pembanding : Tok Tjim King;

Halaman 43 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



Terugat I/Terbanding I ; PT. Bank Central Asia (persero), Tbk Kantor cabang Pembantu Tanjung Balai;

Terugat II/Terbanding II ; Pemerintah RI C/q DJKN C/q , KPKNL Kisanan;

Turut Terugat I/Turut Terbanding I ; Pemerintah RI C/q Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Asahan;

Turut Terugat II/Turut Terbanding II ; NATO WIJAYA;

- Bahwa Para Pihak (Pelawan dan Para Terlawan dan Turut Terlawan dalam perkara No. 7/Pdt.Bth/2018/PN.Tjb, tanggal 05 Juli 2018 ;

Pelawan /Pembanding : Tok Tjim King;

Terlawan I/Terbanding I ; PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Kisanan;

Terlawan II/Terbanding II ; Pemerintah RI C/q DJKN C/q , KPKNL Kisanan;

- Bahwa Para Pihak (Pelawan dan Para Terlawan dan Turut Terlawan dalam perkara 22/Pdt.Bth/2018/PN Tjb, tanggal 27 Agustus 2018 ;

Pelawan /Pembanding : Tok Tjim King

Terlawan I/Terbanding I ; PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Kisanan;

Terlawan II/Terbanding II ; Pemerintah RI C/q DJKN C/q , KPKNL Kisanan;

Turut Terlawan /Turut Terbanding NATO WIJAYA;

- Bahwa Para Pihak Penggugat/Pelawan dalam perkara Perkara No. 7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tertanggal 05 Juli 2018 dan Perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 27 Agustus 2018 adalah hamper sama dengan para pihak dalam perkara No. 39/Pdt.G/2018/PN.Tjb, tanggal 24 Juni 2019 ;

- Bahwa obyek perkara dan alasan hukum Perkara No. 39/Pdt.G/2018/PN.Tjb, tertanggal 03 Desember 2018 dengan Perkara No.7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 05 Juli 2018, dan

Halaman 44 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tertanggal 27 Agustus 2018 adalah SAMA-SAMA tentang Keberatan Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL Kisaran;

- Bahwa sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam Bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Penerbit SINAR GRAFIKA, Jakarta Tahun 2004, Hal 461 poin ke 7 (tujuh) tentang Exceptio litis pendentis yang isinya sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration);
- Bahwa berdasarkan alasan dan argumentasi hukum diatas, seharusnya Judex Factie (Hakim Pengadilan Tinggi Medan) menolak seluruh alasan Banding sebagaimana Memori Banding Pemanding;

3. DALAM POKOK PERKARA

- I. Bahwa alasan dan keberatan Pemanding di dalam Memori Banding bersifat mengulang (tidak ada yang baru) dan sudah dipertimbangkan judex factie:
 1. Bahwa alasan dan keberatan dalam Memori Banding Pemanding adalah sama dengan alasan dan keberatan didalam Gugatan Pemanding Sebelumnya, dan alasan didalam Memori Banding Pemanding tidak ada alasan yang baru melainkan hanya bersifat pengulangan dan alasan tersebut sudah dipertimbangkan oleh Judex Factie Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada halaman 41 s/d halaman 43;;
 2. Bahwa karena alasan Memori Banding Pemanding merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan Pemanding pada Gugatan diatas, dimana alasan dan keberatan seluruhnya sudah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Judex Factie Pengadilan Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai oleh karena itu maka memori Banding Pemanding beralasan hukum untuk ditolak;
 3. Bahwa Judex Factie Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai dalam Putusannya No. 39/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 24 Juni 2019 telah memeriksa dan mengadili perkara ini secara arif dan bijaksana

Halaman 45 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



melalui bukti surat dan fakta yang ditemukan dipersidangan yang kemudian sampai pada pengambilan Putusan, sehingga Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai telah memenuhi perintah dan ketentuan Pasal 50 ayat (1) UU NO. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan “Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dan peraturan perundang undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tertentu tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”; Jo Pasal 190 ayat (1) R.Bg yang menyebutkan Bahwa “Karena jabatannya Hakim wajib waktu bermusyawarah mencukupkan semua alasan hukum yang tidak oleh kedua belah pihak dikemukakan”;

4. Bahwa karena Pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang telah memuat alasan dan dasar putusan dalam pertimbangannya yang telah memeriksa perkara *a quo* dengan cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah memberikan dan memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat Pasal tertentu dan peraturan perundang undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tertentu tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili sebagaimana maksud ketentuan dari Pasal 50 ayat (1) UU NO. 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman maupun Pasal 190 ayat (1) R.Bg/Pasal 178 ayat (1) HIR, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut harus tetap dikuatkan dan dipertahankan oleh Judex Juris;
5. Bahwa OBYEK PERKARA dan alasan hukum Perkara No. 39/Pdt.G/2018/PN.Tjb, tertanggal 24 Juni 2019 dengan Perkara No.7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 05 Juli 2018, dan perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tertanggal 27 Agustus 2018 adalah SAMA-SAMA tentang Keberatan Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL Kisaran;
6. Bahwa Para Pihak dalam Perkara No. 39/Pdt.G/2018/PN.Tjb, tertanggal 24 Juni 2019 dengan para pihak dalam perkara Perkara No. 7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tertanggal 05 Juli 2018 dan para pihak dalam Perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 27 Agustus 2018 adalah hampir sama;
7. Bahwa alasan dan keberatan Pembanding dalam Perkara No:22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 27 Agustus 2018 yang diajukan



banding diatas adalah SAMA DENGAN alasan dan keberatan didalam Memori Banding dalam Perkara Perdata Perlawanan No: 7/Pdt/Bth/2018/PN.Kis tanggal 05 Juli 2018, sehingga alasan dan keberatan Pembanding/Pelawan didalam memori banding perkara aquo sifatnya hanya mengulang ,sehingga alasan dan keberatan demikian bertentangan dengan ketentuan hukum;

8. Bahwa sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap,S.H dalam Bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Penerbit SINAR GRAFIKA, Jakarta Tahun 2004, Hal 461 poin ke 7 (tujuh) tentang Exceptio litis pendentis yang isinya sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration);
9. Bahwa alasan dan keberatan didalam Memori Banding diatas sudah di pertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran, sehingga alasan dan keberatan Memori Banding Pembanding haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dikesampingkan;
10. Bahwa berdasarkan alasan dan argumentasi hukum diatas, seharusnya Judex Factie (Hakim Pengadilan Tinggi Medan) menolak seluruh alasan Banding sebagaimana Memori Banding Pembanding;

II. Keberatan Pembanding Tentang Pelaksanaan Lelang.

Bahwa keberatan Pembandingn terhadap Pelaksanaan Lelang diatas, harus ditolak dengan alasan dan argumentasi hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Pelaksanaan Lelang terhadap obyek lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang undangan dan ketentuan hukum yang berlaku;
2. Bahwa Pelaksanaan Lelang dilakukan karena Pembanding melakukan wanprestasi (ingkar janji) dan walaupun sudah dilakukan penyelesaian secara persuasif dan dilanjutkan dengan meyerahkan surat peringatan kepada Pembanding, namun Pembanding tetap tidak beretikad baik penyelesaian seluruh kewajibannya, sehingga sesuai dengan Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani



Pembanding dengan Terbanding I, maka obyek lelang yang merupakan agunan/jaminan atas utang/kewajiban Pembanding harus dilaksanakan lelang;

3. Bahwa antara Terbanding I dengan Pembanding telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor;0063/0052/Kred/Tjb/2002 tanggal 07 April 2003, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0010/2003/0052 tertanggal 07 April 2003, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0032/2003/0052 tertanggal 18 Desember 2003, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0089/2004/0052 tertanggal 25 Nopember 2004, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0125/2005/0052 tertanggal 20 Desember 2005, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 105/2006/0052 tertanggal 29 Nopember 2006, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 029/2007/0052 tertanggal 29 Mei 2007, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 050/2007/0052 tertanggal 12 Desember 2007, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor :036/2008/0052 tertanggal 05 Desember 2008, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 037/2009/297 tertanggal 21 Desember 2009, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 053/2010/0297 tertanggal 02 Oktober 2010, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 076/2011/0297 tertanggal 10 Mei 2011, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 129/2011/0297 tertanggal 09 Desember 2011, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 048/0297/Kuk/Ksr/2012 tertanggal 21 Desember 2012, yang terakhir kalinya berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 072/297/Kuk/Ksr/2015 Nomor Rekening : 0520021523 tertanggal 06 Nopember 2015;
4. Bahwa untuk menjamin Pelunasan hutang atas Fasilitas Kredit yang dinikmati oleh Pembanding diatas, Pembanding memberikan Jaminan/Agunan sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 230 M2 terletak di Jalan Mas Mansyur Kisaran, Kelurahan Kisaran Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1242/Kelurahan Kisaran Baru terdaftar atas nama WILianto (anak Pembanding), kemudian agunan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1242/Kelurahan Kisaran Baru dibebani Hak Tanggungan Peringkat I dan Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Asahan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 507 tanggal 11 Juni 2007

Halaman 48 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/PT MDN



dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor;049/2007 tertanggal 29 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Nuraini, SH., PPAT Tingkat II Asahan, dengan nilai tanggungan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 829 Peringkat II tanggal 10 Mei 2011, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 161/2011 tertanggal 10 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Nuraini, SH., PPAT Tingkat II Asahan, dengan nilai tanggungan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

5. Bahwa setelah Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya (Kredit Macet) maka Pihak Terbanding I telah melakukan beberapa kali pertemuan dengan Penggugat namun tidak tercapai hasil sehingga Terbanding I menyampaikan Surat Peringatan I (pertama) No. 200/MO/AO/KSR/2016 tertanggal 08 Desember 2016, Surat Peringatan II (Kedua) No. 008/MO/AO/KSR/2017 tertanggal 04 Januari 2017 dan Surat peringatan III No. 028/MO/AO/KSR/2017 tertanggal 07 Februari 2017, akan tetapi karena tidak ada tanggapan dari Penggugat, maka karyawan Terbanding I I kembali menghubungi dan menemui Pembanding, namun lagi lagi tidak ada respond dan etiked baik dari Pembanding, malah menantang Terbanding I;
6. Bahwa sebelum jaminan pelunasan hutang Terbanding I berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1242 dilelang dimuka umum melalui Perantaraan Terbanding II, terlebih dahulu diumumkan oleh Terbanding I melalui Pengumuman Lelang Pertama dengan selebaran/pengumuman tempel pada tanggal 10 Agustus 2017, Pengumuman kedua melalui Surat Kabar Harian Metro Asahan pada tanggal 25 Agustus 2017, namun dalam pelaksanaan lelang pertama ini tidak ada yang mengajukan penawaran atau objek lelang tidak laku terjual;
7. Bahwa setelah pelelangan pertama terhadap objek Hak Tanggungan tidak ada pembeli lelang, kemudian dilakukan Lelang ulang pada tanggal 01 November 2017, yang mana sebelum lelang dilakukan, pada tanggal 25 Oktober 2017 diberitahukan terlebih dahulu kepada Debitor (Penggugat/pPembanding) sesuai surat Nomor : 306/MO/PBS/2017, dan melalui Surat Kabar Harian Metro



Asahan tanggal 25 Oktober 2017. Dan pada lelang yang kedua objek Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik Nomor 1242 berhasil dijual, dengan harga lelang Rp. 544.100.000,- (lima ratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah), pemenang lelang/pembeli bernama Nato Wijaya (Turut Terbanding II), alamat Jl. H. Misbah, Lk II, Kelurahan Kisaran Kota, Kec. Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, sesuai Risalah Lelang Nomor : 403/06/2017 tanggal 01 Nopember 2017, Pejabat Lelang Ade Liniarty Daulay, S.E.

8. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terbanding I melalui perantara Terbanding II telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6, Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai berikut :

- Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 berbunyi : "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".
- Pasal 20 ayat (1) berbunyi : "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau:

9. Bahwa Lelang yang dilakukan oleh Terbanding I dengan perantara Terbanding II telah sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 049/2007 tertanggal 29 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nuraini, SH, PPAT daerah tingkat II Asahan, berkantor di Jl. Haji Oemar Said Cokroaminoto No. 136. Dimana pada Pasal 2 butir ke enam (6) akta tersebut memuat ketentuan sebagai berikut : "Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, 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;



- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Meyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Dengan demikian Terbanding I melalui perantara Terbanding I berhak secara hukum untuk melelang barang jaminan/agunan untuk pelunasan hutang Penggugat kepada Terbanding I, karena Pembanding telah wanprestasi/cidera janji dan telah menimbulkan kerugian bagi Terbanding I ;

10. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terbanding I melalui perantara Terbanding II telah sesuai ketentuan Undang-undang Lelang yaitu Vendu Reglement, Ordonantie tanggal 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189, sebagaimana telah dirubah beberapa kali dan terakhir dengan Staatsblad 1941:3 J/s Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Kekayaan Negara terkait lelang. Demikian juga sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 yang menyatakan : "pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beretikad baik, harus dilindungi undang-undang", jo. Yuriprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan : "suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beretikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beretikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum". Oleh sebab itu pembeli lelang Turut Terbanding II (Nato Wijaya), harus dilindungi hak-haknya sebagai pembeli lelang yang beretikad baik. Oleh karena itu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan (Vide Pasal 4 Peraturan



Menteri Keuangan No. 27/ PMK.06/ 2016), dan bagi pembeli lelang yang beretiked baik harus dilindungi oleh undang undang;

11. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan Terbanding I melalui perantara Terbanding II telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada, kecuali surat kabar harian sebagaimana ayat (1) di atas tidak ada maka pengumuman lelang, diumumkan dalam surat kabar atau harian yang terbit di kabupaten/ kota yang terdekat (ayat 2), disamping itu sesuai dengan kebiasaan umum dan praktek lapangan, bahwa pengumuman lelang selalu dibuat melalui surat kabar harian baik dihalaman utama maupun halaman tengah atau belakang. Dan dengan adanya pengumuman di surat kabar harian, hak syarat pengumuman telah dipenuhi, Sehingga Pembanding salah dan keliru mengutip Pasal 53 ayat (5) yang mendalilkan pengumuman lelang harus dicantumkan di dalam halaman utama/regular dan Pembanding sengaja mengelabui atau tidak mengutip dan menyebutkan Pasal 53 ayat (1), sehingga dalil Pembanding diatas harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

12. Bahwa pengumuman lelang ulang sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 57 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana pengumuman lelang dilakukan merujuk kepada Pasal 57 ayat (1) yang berbunyi : “ (1) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut;

a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara :

1. Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau”.

Sehingga dalam perkara a quo pengumuman lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum dimana lelang dilakukan 7 hari sebelum



pelaksanaan lelang ulang dilaksanakan yaitu pada tanggal 1 November 2017 (pengumuman lelang melalui surat kabar Metro Asahan tanggal 25 Oktober 2017), dimana pelaksanaan lelang ulang tidak melebihi waktu 60 hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir;

13. Bahwa seluruh tahapan dan prosedur dan syarat untuk pelaksanaan Lelang telah dilakukan oleh Terbanding II atas permohonan Terbanding I, dan obyek lelang juga telah beralih (Balik nama dari WILianto menjadi nama NATO WIJAYA (Turut Terbanding II) ;

14. Bahwa akan tetapi Pembanding sengaja mencari cari alasan yang seolah olah Pelaksanaan lelang atas obyek diatas, bertentangan dengan hukum (Perbuatan Melawan Hukum) pada hal faktanya semua proses Pelaksanaan Lelang ini muncul akibat Pembanding tidak melaksanakan kewajibannya, andai saja Pembanding taat hukum dan melaksanakan seluruh kewajibannya, maka tidak ada pelaksanaan lelang ini , dan sesuai dengan adegium "Hutang harus di bayar", sehingga Alasan dan keberatan Pembanding didalam Memori Bandingnya harus ditolak;

III. Keberatan Pembanding Tentang Pembebanan Bea Lelang Dan Succes Fee Balesman (Balai Lelang Swasta).

Bahwa keberatan Pembanding terhadap pembebanan Bea Lelang Succes Fee Balesman (Balai Lelang Swasta) dalam Pelaksanaan Lelang diatas, harus ditolak dengan alasan dan argumentasi hukum sebagai berikut;

1. Bahwa sesuai dengan perjanjian kredit antara Terbanding I dengan Pembanding telah disepakati biaya lelang dibebankan atau dipotong pihak Pembanding, hal ini sudah disampaikan oleh Terbanding I kepada Pembanding melalui surat resmi, sehingga pemotongan dan pembebanan bea lelang kepada Pembanding adalah sah secara hukum, dan hal tersebut sudah disampaikan oleh Terbanding I kepada Pembanding melalui surat resmi dan dalam perkara sebelumnya Pembanding Penggugat tidak pernah keberatan atas pemotongan atau pembebanan biaya lelang tersebut;
2. Bahwa sesuai dengan Pasal 15 Perjanjian Kredit Nomor 0025/0052/Kred/Tjtb/2000, No. A/C 052-002152-3 tertanggal 22 Desember



2000 antara Terbanding I dengan Pemanding, yang telah beberapa kali dilakukan perubahan. Yang berisi “ Pertama untuk membayar semua biaya yang dikeluarkan atau dibayar oleh BCA: - dalam melaksanakan tugas-tugas BCA sehubungan dengan Perjanjian Kredit yang belum dibayar DEBITOR, - dalam mengamankan, mengambil alih, memperbaiki, memulihkan, menyimpan, mengangkut ketempat penjualan dan/atau menjual Agunan atau sebagian daripadanya termasuk ongkos-ongkos pengadilan, biaya penasihat hukum atau pengacara serta biaya lelang;

3. Bahwa disamping itu kebiasaan secara lisan yang sudah berlaku dalam jangka waktu yang lama, dan sudah menjadi hukum kebiasaan yang berlaku didalam proses Lelang di kantor Terbanding I, karena yang wanprestasi dan menimbulkan proses lelang adalah Pemanding, Sehingga dengan adanya kesepakatan dan ada persetujuan oleh Pemanding sebagaimana poin diatas, maka pembebanan biaya Lelang oleh Terbanding I kepada Pemanding sah secara hukum dan tidak ada melanggar hukum sebagaimana pertimbangan judex factie Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai;
4. Bahwa dalil Pemanding yang mengatakan dalam pelaksanaan Lelang telah melanggar Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang adalah salah dan keliru dan tidak relevan diterapkan dalam perkara aquo, karena sebagaimana penjelasan diatas sudah ada kesepakatan antara Pemanding dengan Terbanding I, Kebiasaan yang berlaku serta sesuai dengan Pasal 15 Perjanjian Kredit yang dibuat antara Pemanding dengan Terbanding I;
5. Bahwa mengenai dalil keberatan Pemanding tentang Fee Balesman (Balai Lelang Swasta) sebesar Rp.17.955.300,- adalah dalil yang salah dan keliru karena sesuai Kesepakatan dan Perjanjian antara Pemanding dan Terbanding I, bahwa seluruh biaya biaya yang timbul akibat Pemanding wanprestasi menjadi tanggungjawab (dibebankan kepada Pemanding) hal ini sesuai dengan Pasal 15 Perjanjian Kredit yang dibuat antara Pemanding dengan Terbanding I, disamping itu secara akal sehat dan Logika bahwa yang menyebabkan dilaksanakannya Lelang akibat Pemanding wanprestasi, sehingga agunan/Jaminan Pemanding harus diLelang, sehingga wajar saja dibebankan biaya Lelang dan biaya Fee Balai Lelang Swasta kepada Pemanding, disamping itu dalam Perkara No. 7/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tertanggal 05 Juli 2018 dan Perkara No.22/Pdt.Bth/2018/PN.Kis tanggal 27 Agustus 2018, Pemanding tidak



pernah mempermasalahkan atau keberatan terhadap pembebanan biaya Succes Fee Balesman diatas, sehingga pemotongan dan pembebanan biaya Succes Fee Balesman, sehingga Pembanding dalam perkara aquo terkesan mencari cari alasan;

6. Bahwa mengenai dalil lelang telah dilaksanakan tanggal 1 November 2017 namun Pembanding melalui suratnya Nomor ; 253/MO/PBC/2017 TANGGAL 29 Desember 2017 sehingga tidak ada dasar hukumnya penetapan biaya Rp.17.955.300,- adalah dalil yang salah dan keliru karena, karena setelah dilaksanakan lelang maka Pembanding mengetahui biaya biaya yang dikeluarkan sehingga pada kemudian Terbanding I menyurati Pembanding, dan dasar hukumnya adalah kesepakatan antara Pembanding dan Terbanding I sebagaimana alasan diatas sehingga alasan dan keberatan Pembanding dalam Memori bandingnya patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat yang termuat dalam Memori Bandingnya yang pada intinya menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II terhadap objek perkara a quo adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum. Dalil Penggugat terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, hanya mencoba untuk menggiring pemikiran Majelis Hakim kepada sesuatu yang tidak jelas dasar hukumnya, dan sangat jelas bahwa Penggugat sama sekali tidak mengerti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Terbanding/Tergugat II terlalu mengada-ada, karena Majelis Hakim tingkat pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo telah cermat, teliti, seksama dan menurut hukum memberikan pertimbangan hukum sebagaimana mestinya serta keberatan-keberatan yang disampaikan hanya merupakan pengulangan dari dalil yang telah dipertimbangkan dengan tepat oleh *Judex Factie* tingkat pertama;
2. Bahwa dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan tidak sah pelelangan yang menurut Penggugat tidak sesuai prosedur dan tanpa



ketelitian dan kehati-hatian yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat II, adalah tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada sehingga patut dikesampingkan. Pelelangan yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada rekayasa dalam penentuan pemenang lelang.

3. Bahwa telah tepat dan benar pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama pada alinea ke 4 dan 5 halaman 43 dan alinea ke 1 halaman 44 untuk seluruhnya yang menyatakan bahwa :

"...Menimbang, bahwa Penggugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan walaupun Tergugat I telah memperingatkan Penggugat (bukti TI-6 sampai dengan bukti TI-8), sehingga Tergugat I kemudian mengajukan kepada Tergugat II agar melelang objek yang dijadikan jaminan yang telah diikat dengan sertifikat hak tanggungan tersebut yang kemudian objek tersebut telah dilelang oleh Tergugat II (bukti TII-2);

"....Menimbang, bahwa sebelum melaksanakan lelang Tergugat II terlebih dahulu telah mengumumkan melalui surat kabar (bukti TII-6);

"...Menimbang, bahwa pelaksanaan proses lelang hingga objek lelang tersebut telah dilelang dan dibeli oleh pemegang lelang yaitu Turut Tergugat II dibuktikan dalam bukti surat TI-9 sampai dengan TI-13, sedangkan tentang pemberitahuan sisa dana hasil lelang jaminan dan penitipannya di Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana bukti TI-14 dan bukti TI-15;

".....Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas tentang keabsahan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I sebagaimana dipersoalkan Penggugat sebagaimana dalam posita dan petitum gugatan Penggugat, Majelis Hakim berkesimpulan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I tersebut tidaklah bertentangan dengan undang-undang. Lagi pula dari bukti yang diajukan oleh Penggugat dari Bukti P-1 sampai dengan bukti P-9, setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang diajukan tersebut tidak terdapat satu bukti pun yang mendukung terhadap dalil-dalilnya tersebut. Oleh karenanya kuasa yang dijalankan oleh Tergugat I tersebut adalah merupakan tindakan debitur selaku pemberi kuasa.



4. Bahwa Terbanding II/Tergugat II dapat menerima seluruh pertimbangan hukum putusan *a quo* karena menurut Terbanding II/Tergugat II apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya, karena keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat sangat tidak beralasan menurut hukum dan Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah cermat, teliti, dan benar;
5. Bahwa dalil Pembanding/ Penggugat dalam memori Bandingnya menyatakan bahwa pada intinya menolak dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim maupun amar putusan yang dijatuhkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai. Dalil tersebut sangat tidak beralasan menurut hukum, karena Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai No.39/Pdt.G/2018/PN.Tjb. tanggal 24 Juni 2019, yang tidak menghukum Terbanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah sudah tepat dan berdasar hukum;
6. Bahwa oleh karenanya, Terbanding II/Tergugat II sangat mendukung dan menerima pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya yang tidak merugikan Terbanding II/Tergugat II, dan menolak Memori Banding Pembanding/Penggugat karena tidak sesuai dengan alat bukti yang ada, sehingga Terbanding II/Tergugat II menganggap pertimbangan putusan Majelis Hakim adalah telah diputus dengan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan patut untuk dikuatkan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudah terbukti bahwa dalil-dalil dan keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat sama sekali tidak berdasar hukum untuk meminta Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan Terbanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan terkesan diajukan demi itikad buruk Pembanding/Penggugat terhadap Terbanding II/Tergugat II, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang mengadili perkara *a quo* dalam putusan perkara *a quo* sudah benar dan berdasar hukum.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan memperhatikan dengan seksama surat memori banding dan kontra memori banding yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam



pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dan oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca, mencermati serta meneliti dengan seksama berkas perkara dan turunan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 24 Juni 2019 Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb dan memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan dari Terbanding II semula Tergugat II, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dibenarkan karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya oleh karena itu pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 24 Juni 2019 Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding maka kepadanya haruslah dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut

Mengingat Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan segala peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Tjb tanggal 24 Juni 2019 yang dimohonkan banding tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- [seratus lima puluh ribu rupiah];

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Kamis tanggal 8 Oktober 2020, oleh kami, LAMBERTUS LIMBONG, S.H. sebagai Hakim Ketua, NATSIR SIMANJUNTAK, S.H. dan AGUNG WIBOWO, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 25 Agustus 2020 Nomor 415/Pdt/2020/PT MDN, dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 15 Oktober 2020 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh BALLAMAN SIREGAR, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

NATSIR SIMANJUNTAK, S.H.

LAMBERTUS LIMBONG, S.H.

AGUNG WIBOWO, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

BALLAMAN SIREGAR, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan Rp. 10.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp.134.000,-

Halaman 59 dari 60 Putusan Nomor 415/PDT/2020/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

J u m l a h

Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)