



**P U T U S A N**

**Nomor : 421/PDT/2015/PT-MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **RANJIT SING**, umur 57 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Dusun III, Desa Sei Balai, Kecamatan Sei Balai, Kabupaten Batu Bara, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I**;

2. **SUPIANI**, umur 53 tahun, agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal Dusun III, Desa Sei Balai, Kecamatan Sei Balai, Kabupaten Batu Bara;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Zulkifli, S.H., Fahry Andi Harahap, S.H. dan Dianti Novita Mar, S.H., Para Advokat dari Kantor Zulkifli, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Durian, Gang Kuini, Lingkungan I, Kelurahan Kisaran Naga, Kecamatan Kisaran Timur, Kabupaten Asahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Februari 2015, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II**;

**L a w a n :**

1. **P.T. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk**, berkedudukan di Jakarta, Cq. Pimpinan Bank Danamon Simpan Pinjam Cabang/Unit Indrapura, beralamat di Jalan Jend. Sudirman Nomor 192/194-Indrapura, Kabupaten Batu Bara, yang diwakili Muliadi Rahardja selaku Wakil Direktur Utama dan Fransiska Oei selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Burhan Sidabariba, S.H.,M.H., Fransiska Simbolon, S.H. dan Janstonny Rodyatur Purba, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Burhan Sidariba & Rekan, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 12 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK-HKM-144, tanggal 23 Februari 2015, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;



2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah II Medan, Cq. Pimpinan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran, beralamat di Jalan Prof. M. Yamin, S.H. Nomor 47 Kisaran, Kabupaten Asahan, yang diwakili Hadiyanto, Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sabar Marpaung, S.E., Kepala KPKNL Kisaran, Sumedi, S.H., Kepala Seksi Hukum Dan Informasi KPKNL Kisaran dan Marodi, Pelaksana Seksi Hukum Dan Informasi KPKNL Kisaran, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-212/MK.6/2015, tanggal 27 Februari 2015, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **MANSYAH**, umur  $\pm$  44 tahun, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Dusun VII, Desa Sei Balai, Kecamatan Sei Balai, Kabupaten Batu Bara, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 18 Desember 2015, Nomor:421/PDT/2015/PT.MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat Banding ;
2. Berkas perkara tanggal 13 Agustus 2015 Nomor:04/Pdt.G/2015/PN.Kis dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Februari 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 12 Februari 2015 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2015/PN Kis, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dalil-dalil dan alasan hukum gugatan ini dimajukan melalui Pengadilan Negeri Kisaran ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa eksistensi dan kufasitas Para Penggugat dalam gugatan ini adalah dikarenakan Para Penggugat memiliki dua (2) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 tahun 2007 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100 tahun 2007, yang saat ini kedua sertifikat tersebut dikuasai oleh Tergugat III, yang diperolehnya dari Tergugat I melalui Tergugat II;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terjadi penguasaan kedua SHM milik Para Penggugat tersebut, diawali adanya Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/3622/0608, tertanggal 30 Juni 2008 antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang pada waktu itu diwakili oleh Jan Medidan Saragih sebagai Unit Manager dan Royen Viktor King sebagai Credit Officer;
3. Bahwa Para Penggugat menerima pinjaman kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah) dengan bunga 13,2% flat pertahun, jangka waktu 60 bulan dengan jumlah angsuran Rp.8.300.007,86 (Delapan juta tiga ratus ribu tujuh delapan puluh enam rupiah) dan denda keterlambatan 4% yang dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak;
4. Bahwa atas perjanjian kredit tersebut sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/3622/0608, tertanggal 30 Juni 2008 tersebut, Para Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa:
  - a. Satu (1) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sei Balai, Kecamatan Sei Balai, Kabupaten Asahan, Sumut, SHM Nomor 99 tertanggal 20-11-2007 SU: 14/Sei Balai/2007 tertanggal 07-06-2007, LT: 1.780M<sup>2</sup> atas nama Ranjit Sing;
  - b. Satu (1) bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Desa Sei Balai, Kecamatan Sei Balai, Kabupaten Asahan Sumut, SHM Nomor 100 tertanggal 20-11-2007 SU: 15/Sei Balai/2007 tertanggal 07-06-2007, LT: 634M<sup>2</sup> atas nama Ranjit Sing;
5. Bahwa atas perjanjian kredit tersebut Para Penggugat telah melakukan pembayaran kredit di bulan Juli 2008 sampai dengan Oktober 2009 (16 bulan);
6. Bahwa akibat terjadinya kebangkrutan usaha yang Para Penggugat miliki yang dimodali dari uang pinjaman tersebut, maka bulan Nopember 2009 mulai terjadi penunggakan yang dilakukan Para Penggugat kepada Tergugat I;
7. Bahwa atas penunggakan angsuran kredit tersebut tidak ada secara resmi pemberitahuan apapun yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat selaku debitur atas penunggakan angsuran kredit tersebut;
8. Bahwa Para Penggugat menyadari adanya penunggakan dan berniat untuk membayar kepada Tergugat I, dengan meminta kepada Tergugat I untuk dilakukan Penjadwalan Kembali (Rescheduling) dan atau Persyaratan Kembali (Reconditioning) dan atau Penataan Kembali (Restructuring) sebagaimana yang diamanatkan oleh Surat Edaran Bank Indonesia No.23/12/BPPP, tanggal 28 Februari 1991, namun setiap kali Para Penggugat meminta hal tersebut sering kali ditolak oleh Tergugat I dengan berbagai alasan;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 3 dari 45 hal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan seringnya Para Penggugat menanyakan persoalan tersebut, sehingga pada tanggal 14 Oktober 2012, Para Penggugat berniat melunasi tunggakan angsuran kredit Para Penggugat kepada Tergugat I dengan membawa uang sebesar Rp.300,000,000,00 (Tiga ratus juta rupiah), namun niat Para Penggugat untuk melunasi tunggakan kredit Para Penggugat tersebut tidak digubris oleh Tergugat I, dengan alasan Tergugat I menyatakan kepada Para Penggugat hutang-hutang Para Penggugat sudah dilunasi oleh Tergugat III;
10. Bahwa setelah Para Penggugat desak pihak Tergugat I melalui kuasa hukum Para Penggugat, barulah Tergugat I menyampaikan bahwa terhadap objek yang menjadi jaminan Para Penggugat telah di lelang melalui Tergugat II;
11. Bahwa dengan adanya desakan kuasa hukum Para Penggugat pada malam harinya tanggal 14 Oktober 2012 pihak Tergugat I menyampaikan dan menarukan di dalam rumah Para Penggugat antara lain surat-surat yang berkenaan dengan perjanjian kontrak, surat peringatan ke I, peringatan ke II dan surat peringatan ke III, dan surat pemberitahuan lelang yang telah terjadi tanggal 31 Juli 2012;
12. Bahwa keesokan harinya tepatnya tanggal 15 Oktober 2012 Para Penggugat melalui kuasanya menyurati Tergugat I tentang penyampaian surat-surat yang dikirimkan oleh Tergugat I kerumah Para Penggugat, dimana setelah diteliti oleh Para Penggugat terhadap surat peringatan I, II dan surat peringatan ke III tersebut telah terjadi pemalsuan tanda tangan Para Penggugat, dimana seolah-olah Para Penggugat telah menerima seluruh surat peringatan dan pemberitahuan lelang tersebut, dan atas kejadian dan peristiwa pidana ini Para Penggugat melalui kuasanya melaporkan Tergugat I ke Polres Asahan tertanggal 22 Oktober 2012, dan sampai saat ini perkara tersebut masih diproses oleh pihak penyidik Kepolisian Resor Asahan;
13. Bahwa selain dari pada itu Tergugat III melalui orang-orang suruhannya mencoba mengusir Para Penggugat dari rumah Para Penggugat sendiri, dengan alasan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 dan SHM Nomor 100, tahun 2007 tersebut berada ditangan Tergugat III, dimana menurut Para Penggugat proses penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 dan Sertifikat Nomor 100 milik Para Penggugat proses terjadinya tidak sesuai prosedur hukum yang berlaku sehingga cacat hukum;
14. Bahwa perbuatan Tergugat II yang melakukan pelelangan terhadap objek tanah berikut bangunan Para Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100 milik Para Penggugat adalah

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 4 dari 45 hal

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat hukum, karena tanpa persetujuan dari Para Penggugat sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir dirubah dengan Peraturan Menteri keuangan R.I. Nomor 106/PMK.06/2013 Tahun 2013;

15. Bahwa selain dari pada itu Para Penggugat masih meragukan tentang keabsahan surat-surat menyangkut proses pelelangan dan pengklaiman SHM-SHM milik Para Penggugat oleh Tergugat III dan secara serta merta mengusir Para Penggugat dari rumah Para Penggugat sendiri, dan atas perbuatan Tergugat III tersebut dapat dikategorikan kepada perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dari tanah berikut bangunan rumah yang di atasnya serta dilengkapi dengan Sertifikat Hak Milik tersebut, seharusnya diberikan perlindungan hukum dari segala bentuk semena-mena atau perbuatan apapun juga sebagai cerminan suatu Negara Hukum yang memberikan keamanan atas hak-hak subyektif (subjectif privat rechts) dan penghormatan terhadap hak-hak dasar kemanusiaan (human privat dignity) selaku warga Negara Republik Indonesia;
17. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang menyalahi prosedur dalam proses lelang yang tidak merujuk kepada UU Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 93/PMK.06/2010 tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 106/PMK.06/2013 Tahun 2013, adalah perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad), dan lelang yang dilakukan menjadi batal demi hukum, bandingkan Yurisprudensi MARI Nomor 3021/K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1984;
18. Bahwa selain dari pada itu bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mengindahkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP, tanggal 28 Februari 1991, adalah perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad), yang mendatangkan kerugian yang tidak sedikit kepada Para Penggugat, sehingga Tergugat I dan Tergugat II dapat dikenai sanksi sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
19. Bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dikategorikan perbuatan melawan hukum sehingga proses lelang tersebut menjadi batal demi hukum, maka seandainya (quad non) Tergugat III memperoleh Sertifikat

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 5 dari 45 hal

#### 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)





Nomor 99 tahun 2007 dan Sertifikat Nomor 100 tahun 2007 milik Para Penggugat, melalui proses lelang ataupun dari suatu perbuatan hukum lainnya yang tidak pernah mendapatkan hak secara yuridis dari Para Penggugat, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa perolehan Sertifikat Hak Milik tersebut adalah cacat hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku (Non executable);

20. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat dikategorikan kepada perbuatan melawan hukum terhadap objek tanah berikut bangunan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 tahun 2007 dan Sertifikat Nomor 100 tahun 2007 milik Para Penggugat yang dilelang tanpa prosedur yang benar, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 tahun 2007 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100 tahun 2007 kepada Para Penggugat tanpa dibebani oleh hak tanggungan/suatu persyaratan apapun juga;

Bahwa berdasarkan uraian disertai dengan dalil-dalil hukum tersebut di atas, maka Para Penggugat, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran untuk memanggil pihak-pihak yang berperkara pada suatu hari persidangan yang ditetapkan untuk itu dan selanjutnya mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak mematuhi Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP, tanggal 28 Februari 1991, adalah perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad);
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat, yang telah melelang objek tanah berikut bangunan rumah milik Para Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 tahun 2007 dan Sertifikat hak Milik Nomor 100 tahun 2007 yang tidak sesuai dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 93/PMK.06/2010 tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri keuangan R.I. Nomor 106/PMK.06/2013 Tahun 2013, adalah perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad) yang mendatangkan kerugian kepada Para Penggugat;
4. Menyatakan Lelang tertanggal 31 Juli 2012 yang dilakukan oleh Para Tergugat atas objek tanah berikut bangunan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 99 tahun 2007 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100 tahun 2007 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

- Menyatakan perolehan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100 tahun 2007 yang saat ini berada di tangan Tergugat III, adalah cacat hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku (non executable);
- Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 tahun 2007 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100 tahun 2007 kepada Para Penggugat tanpa dibebani oleh hak tanggungan/suatu persyaratan apapun juga;
- Menghukum Para Penggugat dan Para Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat bermohon untuk mendapatkan keputusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

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

- Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat tertanggal 12 Februari 2015 serta perbaikan dan penyempurnaan gugatan tertanggal 16 April 2015 kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I dalam persidangan;
- Bahwa apa yang diuraikan dan dijelaskan oleh Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 12 Februari 2015 pada poin ke 6 sampai dengan poin ke 14 adalah tidak benar dan mengada-ngada serta merupakan rekayasa belaka tapi yang benar adalah sebagaimana yang kami jelaskan dibawah ini: Bahwa Tn. Ranjit Sing (Penggugat I) telah melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., melalui cabangnya di Danamon Simpan Pinjam Indrapura (Tergugat I) dalam bentuk Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/3622/0608, tertanggal 30 Juni 2008 yang mana dalam Perjanjian Kredit tersebut telah mendapat persetujuan dari istrinya (Supiani/Penggugat II), atas perjanjian kredit tersebut sebagai jaminannya Penggugat I menyerahkan 2 (dua) buah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Desa

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 7 dari 45 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sei Balai tertanggal 20-11-2007.SU/14/Sei Balai/2007 tertanggal 07-06-2007 atas nama Ranjit Sing dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Desa Sei Balai tertanggal 20-11-2007.SU/15/Sei Balai/2007 tertanggal 07-16-2007 atas nama Ranjit Sing;

- 2.1. Bahwa dari awal pembayaran angsuran kredit yaitu bulan Juli 2008 Penggugat I melakukan kewajibannya kepada Tergugat I dengan lancar tetapi sejak bulan November 2009 sampai dengan dilakukannya pelelangan terhadap objek jaminan milik penggugat I pada bulan Juli 2012 pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I tidak pernah lagi dilakukan oleh Penggugat I;
- 2.2. Bahwa atas kelalaian Penggugat I dalam melaksanakan kewajibannya Tergugat I telah berulang kali baik secara lisan maupun tulisan agar Penggugat I melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sesuai dengan kesepakatan bersama yang telah ditandatangani bersama baik dalam perjanjian kredit maupun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, akan tetapi Penggugat I masih tetap belum melaksanakan kewajibannya, padahal Tergugat I sebagai bank penerima simpanan berupa tabungan maupun deposito harus membayar bunga setiap bulannya kepada para penabung dan deposan;
- 2.3. Bahwa oleh karena Penggugat I tidak juga menunjukkan itikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran kredit maupun pelunasan kreditnya karena telah menjurus macet, maka Tergugat I telah mengingatkan Penggugat I dan Penggugat II untuk melaksanakan kewajibannya baik secara lisan maupun tertulis, adapun surat peringatan yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I sesuai amanat Pasal 1238 KUHPerdara untuk mengingatkan kelalaian Penggugat I dan II, adalah sbb:
  - Surat peringatan I tanggal 18 November 2009;
  - Surat peringatan II tanggal 15 April 2010;
  - Surat peringatan III tanggal 20 April 2010;
3. Bahwa karena sampai dengan bulan Juli 2012 pihak Penggugat I tidak juga menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan segala kewajibannya kepada pihak Tergugat I maka sesuai dengan Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang telah ditandatangani bersama antara Penggugat I dengan Tergugat I pada Pasal 8 ayat 1 berbunyi "Bank berhak tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 8 dari 45 hal





jumlah-jumlah yang terhutang dari Debitur berdasarkan perjanjian kredit (berikut perubahannya), baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi", maka sudah sewajarnya bila Tergugat I berupaya menuntut haknya kepada Penggugat dengan cara melakukan pelelangan terhadap objek jaminan milik Penggugat I;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH-Perdata berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" Junto Pasal 1870 KUH-Perdata yang berbunyi "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya";

Pasal-pasal yang telah disebutkan di atas semakin menguatkan alasan dari Tergugat I bahwa apa yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I dengan melakukan pelelangan terhadap objek jaminan kredit milik Penggugat I hanya sebatas melaksanakan apa yang telah di sepakati bersama dengan pihak Penggugat I bila mana pihak Debitur (Penggugat I) lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada pihak Kreditur (Tergugat I), dimana perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak dan lagipula perjanjian tersebut diperbuat secara notarial sebagai bentuk perjanjian yang otentik dan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;

5. Bahwa terjadinya perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat I adalah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku maka perjanjian kredit tersebut adalah sah, termasuk di dalamnya adanya pembebanan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Desa Sei Balai tertanggal 20-11-2007, SU/14/Sei Balai/2007 tertanggal 07-06-2007 atas nama Ranjit Sing dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100/Desa Sei Balai tertanggal 20-11-2007, SU/15/Sei Balai/2007 tertanggal 07-16-2007 atas nama Ranjit Sing sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 130/2008 tanggal 02 Juli 2008 junto Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 924/2008 Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara (Peringkat I) sehingga Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan lelang tanpa persetujuan dari Debitur (Penggugat I) sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

5.1. Pasal 6 yang berbunyi: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

5.2. Pasal 14 ayat (2) dan (3) yang berbunyi: "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah";

5.3. Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi : "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;

6. Bahwa seluruh prosedur pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu:

6.1. Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 pada Pasal 6 dan Pasal 14 ayat 2 dan 3;

6.2. Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Staatsblad tahun 1908 Nomor 189 jo. Lembaran Negara tahun 1940 Nomor 5 tahun 1908 Nomor 189 jo. Lembaran Negara tahun 1940 Nomor 56 sebagaimana telah diubah dan ditambah;

Berdasarkan peraturan tersebut di atas maka risalah lelang tanggal 31 Juli 2012 dan Pemenang Lelang Mansyah (Tergugat III) adalah sah dan berkekuatan hukum serta mengikat secara hukum sehingga pernyataan Para Penggugat bahwa risalah lelang tanggal 31 Juli 2012 dalam gugatannya batal demi hukum haruslah ditolak;

7. Bahwa dengan sahnya lelang terbuka untuk umum terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 99 tertanggal 20-11-2007.SU/14/Sei Balai/2007 Desa Sei Balai tertanggal 07-06-2007 atas nama Ranjit Sing dan Sertifikat Hak Milik Nomor 100 tertanggal 20-11-2007.SU/15/Sei Balai/2007 Desa Sei Balai tertanggal 07-16-2007 atas nama Ranjit Sing yang dimenangkan oleh Pemenang Lelang (Tergugat III) maka Para Penggugat tidak berhak menuntut pengembalian sertifikat tersebut dan atas kepemilikan tanah dan bangunan yang dimaksud

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 10 dari 45 hal



dalam perkara aquo, sementara Tergugat III sebagai pembeli beritikad baik sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 yang berbunyi "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum" berhak mendapatkan perlindungan hukum untuk mempertahankan haknya sebagai pemilik yang sah atas tanah terperkara (objek lelang) serta Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo haruslah menolak permohonan dari Para Penggugat yang menyatakan bahwa perolehan Sertifikat Hak Milik tersebut adalah cacat hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku (Non Executable) karena bertentangan dengan hukum yang mengaturnya;

8. Bahwa tidak benar telah terjadi perbuatan melawan hukum. Bahwa dengan rendah hati Tergugat I tambahkan dan jelaskan disini, bahwa suatu perbuatan dikatakan memiliki unsur perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) dapat dijelaskan sebagaimana yang terdapat dalam:

- Buku "Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer karangan DR. Munir Fuadi, SH.,MH.,LLM terbitan PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005 halaman 10 yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:
  - 1) Adanya suatu perbuatan;
  - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
  - 4) Adanya kerugian bagi korban;
  - 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
- Buku Rosa Agustina dalam bukunya: "Perbuatan Melawan Hukum", M. A. Moegni Djojodirdjo dalam bukunya: "Het Nederlandsch Verbintenissenrecht" dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata, maka pada hakekatnya anasir atau unsur-unsur perbuatan melawan hukum mencakup:
  - 1) Harus adanya suatu perbuatan;
  - 2) Perbuatan itu harus melawan hukum;
  - 3) Adanya kesalahan dari pihak sipelaku;
  - 4) Ada kerugian;
  - 5) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Jadi jelas terlihat bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana telah diuraikan di atas tidak memenuhi unsur-unsur seperti tersebut di atas yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan Para Penggugat patut ditolak seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena itu berdasarkan argumentasi dan alasan-alasan hukum yang telah kami uraikan di atas, maka adalah patut dan adil apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini menolak gugatan Penggugat I dan II untuk seluruhnya dan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

## A. Dalam Eksepsi.

Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak;

- a. Bahwa dalam gugatan dimaksud, terdapat pihak yang seharusnya dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga atas gugatan dimaksud menjadikan kurang pihak. Adapun kekurangan pihak dimaksud yaitu tidak memasukkan pihak Notaris yang membuat Akta Pemberian Hak tanggungan;
- b. Bahwa pihak dimaksud mempunyai peran yang signifikan dan strategis, mengingat bahwa salah satu dokumen yang dijadikan sebagai dasar untuk pelaksanaan lelang atas objek Penggugat yang dijadikan sebagai jaminan merupakan produk hukum dari notaris dimaksud, sehingga untuk lebih mendapatkan suatu pemahaman dan penjelasan secara menyeluruh dan komprehensif atas gugatan dimaksud, maka keberadaan pihak tersebut (Notaris) menjadikan sesuatu hal yang mutlak. Dengan demikian maka dengan tidak dimasukkannya pihak notaris dalam perkara dimaksud, menjadikan gugatan dalam perkara a quo menjadi tidak lengkap pihaknya;

## B. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa sesuai surat gugatan Penggugat maka obyek yang disengketakan oleh Penggugat adalah dua bidang tanah yang terletak di Desa Sei Balai, Kecamatan Sei Balai, Kabupaten Asahan Sumut dengan SHM Nomor 99 luas 1.780 M2 a.n. Ranjit Sing dan SHM Nomor 100 luas 634 M2 a.n. Ranjit Sing;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 12 dari 45 hal

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku;

3. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah berdasarkan permohonan lelang dari PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk melalui surat permohonan lelang baru dan Pengantar SKPT Nomor: B.001/ALU/Rep-MDN/0612 tanggal 18 Juni 2012;

Hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi;

Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;

4. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PERDIRJEN-06/KN/2013 tanggal 09 Desember 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari:

- Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
  - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - Salinan/fotokopi Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban Debitur Yang Harus Dipenuhi;
  - Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
  - Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan berlanggung jawab apabila terjadi gugatan;
  - Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;
5. Terkait dengan hal tersebut pada angka 4 di atas, PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk telah melengkapi dokumen syarat-syaratnya, antara lain:
- Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 13 dari 45 hal

#### 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

- Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 023/PK/3622/0608 tanggal 30 Juni 2008;
- b) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - Fotocopi Hak Tanggungan Peringkat I Nomor: 924/2008 tanggal 8 Juli 2008;
  - Fotocopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 130/2008 tanggal 2 Juli 2008;
- c) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 99 Desa Sei Balai seluas 1.780 M2 atas nama Ranjit Sing;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 100 Desa Sei Balai seluas 634 M2 atas nama Ranjit Sing;
- d) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi:
  - Perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang dibuat oleh PT Bank Danamon Indonesia, Tbk tanggal 18 Juni 2012 dengan total jumlah kewajiban yang harus dilunasi sebesar Rp.528.517.125,79;
- e) Salinan/fotocopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur;
  - Surat dari PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Nomor: 1811/SP-I/3622/1109 tanggal 18 November 2009 perihal: Peringatan I;
  - Surat dari PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Nomor: 1504/SP-II/3622/0410 tanggal 15 April 2010 perihal: Peringatan II;
  - Surat dari PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Nomor: 2004/SP-III/3622/0410 tanggal 20 April 2010 perihal: Peringatan III;
  - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 11/2012 tanggal 27 Februari 2012 atas SHM Nomor 99 a.n. Ranjit Sing;
  - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 10/2012 tanggal 27 Februari 2012 atas SHM Nomor 100 a.n Ranjit Sing;
- f). Surat Pernyataan dari P.T. Bank Danamon Indonesia, Tbk Nomor B.002/ALU/Rep-MDN/0612 tanggal 18 Juni 2012 yang menyatakan bahwa P.T. Bank Danamon Indonesia, Tbk akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 14 dari 45 hal

#### 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

g). Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;

- Surat dari P.T. Bank Danamon Indonesia, Tbk Nomor: B.0062/ALU.Rep-MDN/0712 tanggal 5 Juli 2012 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan;

6. Bahwa atas permohonan lelang dari P.T. Bank Danamon Indonesia, Tbk sebagaimana tersebut pada angka 3 di atas, maka Kepala KPKNL Kisaran telah mengeluarkan Surat Nomor: S-5204/WKN.02/KNL.04/2012 tanggal 28 Juni 2012 Hal Penetapan Jadwal Lelang yang menetapkan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 31 Juli 2012 Pukul 11.00 WIB Hal ini sesuai dengan Pasal 21 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi: Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;

7. Bahwa Pelaksanaan Lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: 139/2012 tanggal 31 2012 adalah merupakan Lelang Ulang dari Lelang sebelumnya tanggal 20 Maret 2012 sesuai Risalah Lelang Nomor: 054/2012;

8. Bahwa lelang terhadap obyek yang disengketakan telah didahului dengan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 2 Juli 2012, dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Analisa" yang terbit pada tanggal 17 Juli 2012, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas) vide pasal 44 Jo pasal 47 PMK 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

9. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini P.T. Bank Danamon Indonesia, Tbk bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang, dokumen kepemilikan, gugatan perdata maupun pidana dan tuntutan ganti rugi jika terjadi ketidakabsahan barang serta dokumen persyaratan lelang Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1), (2) dan (3) PMK 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi:

Pasal 16 ayat (1):

Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap: a. Keabsahan kepemilikan barang; b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan d. Dokumen kepemilikan kepada Pembeli;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 15 dari 45 hal

## 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)



Pasal 16 ayat (2):

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

Pasal 16 ayat (3):

Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan lelang;

10. Bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dimohonkan oleh P.T. Bank Danamon Indonesia, Tbk telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut Tergugat II tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang hal ini sesuai dengan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi: Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
11. Bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan tanggal 31 Juli 2012 dengan nilai limit sebesar Rp.275.000.000,00 yang telah ditetapkan oleh Penjual. Hal ini sesuai dengan Pasal 35 ayat (2) PMK 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi: Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang;
12. Bahwa selanjutnya objek lelang dimaksud laku terjual sebesar Rp.276.000.000,00 dengan pembeli lelang Sdr. Mansyah (Tergugat III). Hal ini telah sesuai dengan Pasal 66 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi: Pejabat lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit;

Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

13. Berdasarkan uraian kami di atas, maka Mohon Majelis Hakim menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat pada angka 14, 15, 16, 17, 19, 20 dalam posita pada gugatan dan angka 3, 4, 5 dan 6 dalam petitum yang pada intinya menyatakan perbuatan Tergugat II yang melakukan pelelangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah cacat hukum, serta proses lelang adalah perbuatan melawan hukum sehingga lelang yang dilakukan menjadi batal demi hukum, selanjutnya dapat disimpulkan fakta hukum sebagai berikut:

- Berdasarkan surat-surat peringatan Tergugat I kepada Debitor (sesuai angka 6 huruf e di atas), maka Debitor a.n. Ranjit Sing telah terbukti Wan Prestasi sehingga berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka "apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", tanpa memerlukan persetujuan dari pemegang hak tanggungan, vide penjelasan Pasal 6 UUHT;
  - Bahwa berdasarkan fakta hukum dari Tergugat II pada angka 3 sampai dengan angka 12 di atas, maka proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan prosedur peraturan yang berlaku sehingga segala tindakan Tergugat II tidak mengandung adanya unsur perbuatan melawan hukum;
  - Bahwa oleh karena proses dan tata cara lelang Hak Tanggungan a quo telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: 139/2012 tanggal 31 Juli 2012 tidak bisa dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
  - Bahwa sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;
14. Bahwa dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum huruf AJ angka 21 halaman 100 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";
15. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1210 K/SIP/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";
- Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 17 dari 45 hal

#### 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

16. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. antara lain:

- a. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah";
- b. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 : "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
- c. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976; "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
- d. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi";
- e. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
- f. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

Maka, berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard);
- Menyatakan lelang yang dilaksanakan Tergugat II sesuai Risalah Lelang Nomor: 139/22 tanggal 31 Juli 2012 adalah sah dan tidak mengandung unsur perbuatan melawan hukum sehingga tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 18 dari 45 hal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

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

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang disampaikan pada tanggal 12 Februari 2015;
2. Bahwa seluruh proses pelelangan 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Sei Balai, Kecamatan Sei Balai, Kabupaten Asahan Sumut, yaitu:
  - 1) SHM Nomor: 99 tertanggal 20 Nopember 2007, dan;
  - 2) SHM Nomor: 100 tertanggal 20 Nopember 2007;telah melalui proses pelelangan di Bank Danamon Indrapura sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang prosesnya dilakukan oleh KPKNL Kisaran;
3. Bahwa khusus dalil point ke 3 Para Penggugat yang menuduh Tergugat III mencoba mengusir Para Penggugat dari rumah Para Penggugat sendiri, Tergugat nyatakan dengan sebenarnya bahwa hal tersebut sama sekali tidak benar;
4. Bahwa tindakan yang Tergugat III lakukan adalah meminta tolong kepada Kepala Desa Sei Balai, Kecamatan Sei Balai (Sdr. Drs. H. Sumiadi) untuk melakukan upaya mediasi guna melakukan perdamaian antara Tergugat III dengan Penggugat I dan Penggugat II;
5. Bahwa upaya Tergugat III tersebut pada poin 4 tidak membuahkan hasil karena Penggugat I dan Penggugat II tidak menyetujui untuk berdamai, sehingga Tergugat III mengajukan Somasi secara tertulis melalui Kantor Pos sebanyak 3 (tiga) kali, namun somasi tersebut juga tidak ditanggapi oleh Penggugat I dan Penggugat II;

Demikian jawaban ini disampaikan, dengan permohonan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menetapkan sebagai berikut:

1. Menolak seluruh dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang disampaikan pada tanggal 12 Februari 2015;
2. Menerima dalil-dalil Tergugat III untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kisaran menjatuhkan Putusan tanggal 13 Agustus 2015 Nomor: 04/Pdt.G/2015/PN.Kis, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 19 dari 45 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.891.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

## Membaca surat-surat:

1. Risalah Permohonan Banding pada hari Selasa tanggal 25 Agustus 2015 yang dibuat oleh NIRWAN SEMBIRING,SH.,MH Panitera Pengadilan Negeri Kisaran menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Banding **Nomor 11/Akta.Pdt/2015/PN Kis** terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 13 Agustus 2015 Nomor:04/Pdt.G/2015/PN.Kis;
2. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh JULI SRINITA, SH., sebagai Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum dari Terbanding I semula Tergugat I pada hari Senin tanggal 28 September 2015, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2015 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2015 yang masing-masing dibuat oleh TOHIRAN sebagai Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kisaran ;
3. Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 10 September 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 10 September 2015, Memori Banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada hari Kamis tanggal 25 Juni 2015, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada hari Jum'at tanggal 11 September 2015 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada hari Jum'at tanggal 11 September 2015;
4. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 21 Oktober 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 21 Oktober 2015, Kontra Memori Banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada hari Rabu tanggal 28 Oktober 2015;
5. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 2 Oktober 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 2 Oktober 2015, Kontra Memori

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 20 dari 45 hal

### 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

- Banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada hari Rabu tanggal 7 Oktober 2015 ;
6. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III tertanggal Oktober 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 23 Oktober 2015, Kontra Memori Banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada hari Rabu tanggal 28 Oktober 2015 ;
  7. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh TOHIRAN sebagai Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kisaran Nomor: 4/Pdt.G/2015/PN.Kis, telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada hari Selasa tanggal 8 September 2015, kepada Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III masing-masing pada hari Jum'at tanggal 11 September 2015 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran, di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan ;
  8. Relas pemberitahuan memeriksa berkas Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan Nomor: 4/Pdt.G/2015/PN.Kis, telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada hari Senin tanggal 28 September 2015 ,

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan Memori Banding, tertanggal 10 September 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 10 September 2015, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 13 Agustus 2015 Nomor:04/Pdt.G/2015/PN.Kis, Telah mengajukan keberatan sebagai berikut :

*Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn*

*Halaman 21 dari 45 hal*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat – II tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.891.000,00. ( satu juta delapan ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah );

Bahwa adapun Permohonan Banding Para Pemohon ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan undang-undang, dan oleh karenanya patut menurut hukum Permohonan Banding Para Pemohon dapat diterima;

Bahwa selain dari pada itu untuk mendukung Permohonan Banding Para Pemohon tersebut, Para Pemohon Banding mengajukan Risalah Memori Banding Para Pemohon dengan alasan dan dalil-dalil hukum sebagai berikut :

- **BAHWA JUDEX FACTI TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM ATAU MENERAPKAN HUKUM TIDAK SEBAGAIMANA MESTINYA SERTA TELAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TIDAK SEMPURNA ( ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD )**

1. Bahwa Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran telah secara keliru dalam pertimbangan hukumnya atau menerapkan hukum yang tidak sempurna ( Onvoldoende Gemotiveerd ), hal ini terlihat dalam surat keputusan Judex Facti tidak terdapat satupun alasan atau dasar hukum yang menjadi pertimbangan Judex Facti dalam menerima dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Tergugat/Para Terbanding, dimana fakta yang terungkap dipersidangan Para Tergugat/Para Terbanding tidak menghadirkan saksi-saksi untuk membantah dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding, sementara dalil-dalil serta bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Para Penggugat/Para Pembanding dikesampingkan oleh Judex Facti dalam memutus perkara a quo, sehingga putusan Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran tersebut terkesan tidak mencerminkan sebagai seorang Hakim yang adil;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 22 dari 45 hal



2. Bahwa jika saja Judex Facti sebagai Hakim-Hakim yang adil, dalam pertimbangannya tentu akan memberikan dasar hukum dan atau alasan hukum yang kuat untuk menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding;
3. Bahwa jika saja Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran mau membaca dan menganalisa uraian dan dalil-dalil hukum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding sebagaimana yang telah diuraikan dengan bukti-bukti surat diantaranya SP-I, SP-II dan SP-III yang dimasukkan dalam satu amplop dan diterima oleh Para Penggugat/Para Pembanding setelah proses lelang telah selesai, ditambah lagi dengan SP-I, SP-II, dan SP-III tersebut tanda terima suratnya tertera tanda tangan palsu ( karena bukan tanda tangan Para Penggugat ), dengan demikian seharusnya proses lelang yang tidak melalui prosedur tersebut haruslah dibatalkan;
4. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya sudah keliru dan tidak menerapkan hokum yang sempurna diantaranya sebagai berikut :
  - 4.1. Bahwa Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran telah secara keliru dalam pertimbangan hukumnya atau menerapkan hukum yang tidak sempurna ( Onvoldoende Gemotiveerd ) terlihat tidak dipertimbangkannya bukti-bukti yang dimajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding baik bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang menguatkan dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding, namun Judex Facti menolak dan tidak mempertimbangkan dengan benar bukti-bukti yang Para Penggugat/Para Pembanding majukan;
  - 4.2. Bahwa disamping itu jika dicermati atas uraian gugatan Para Penggugat / Para Pembanding pada point 8, point 17 dan point 18, tentulah Judex Facti  
  
mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding, namun point-point tersebut dikesampingkan oleh Judex Facti dan menolak gugatan Para Penggugat;





4.3. Bahwa selain dari pada itu Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran telah secara keliru dalam pertimbangan hukumnya atau menerapkan hukum yang tidak sempurna ( Onvoldoende Gemotiveerd ), dimana Judex Facti tidak lagi mengindahkan Undang-undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya seperti Peraturan Menteri Keuangan RI No. 93/PMK.06/2010 tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan RI. No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013, dan **Yurisprudensi MA RI No.3021 / K / Pdt / 1984, tanggal 30 Januari 1984**, serta **Surat Edaran Bank Indonesia No.23/12/BPPP, tanggal 28 Februari 1991**, sehingga Judex Facti atas pertimbangan hukumnya yang menolak gugatan Para Penggugat/Para Pembanding tidak mencerminkan ketidaknetralan Judex Facti dalam memutus Perkara a quo;

5. Bahwa dengan tidak adanya alasan hukum yang sempurna dalam pertimbangan Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran dalam memutus perkara a quo, maka dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan Cq.Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak/membatalkan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Kisaran No.: 04/Pdt.G/2015/PN-Kis, tanggal 13 Agustus 2015;

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan yang disertai dengan dalil-dalil hukum tersebut diatas, Para Pembanding mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Medan berkenan mengadili sendiri dan memutuskan dengan amar putusannya sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding;
2. Mengabulkan Risalah Memori Banding Para Pembanding;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No.: 04/Pdt.G/2015/PN-Kis, tanggal 13 Agustus 2015;
4. Membebaskan biaya perkara ditingkat Banding ini kepada Para Terbanding/ Para Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasa hukumnya mengajukan Kontra Memori Banding, tertanggal 21 Oktober 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 21 Oktober 2015, bahwa dengan ini mengajukan perlawanan atas keberatan-keberatan Para Pembanding sebagaimana dalam memori bandingnya tersebut, sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan jumlahnya Rp 1.891.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
3. Bahwa **Terbanding I** semula **Tergugat I** hanya akan memberikan tanggapannya melalui dalil-dalil, argumen-argumen, dan/atau pernyataan-pernyataan terhadap fakta-fakta hukum yang relevan dengan hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan hukum **Terbanding I** semula **Tergugat I** dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa kemudian, **Terbanding I** semula **Tergugat I** tidak sependapat dengan dalil **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** pada Angka 4.1 Memori Bandingnya, yang pada pokoknya konon menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran telah keliru dalam pertimbangan hukumnya dan tidak mempertimbangkan bukti yang diajukan **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** pada persidangan tingkat pertama;
5. Bahwa jelas dalam Putusan Pengadilan Negeri Kisaran *a quo*, tepatnya pada **Halaman 25 – 27**, Majelis Hakim pemeriksa perkara dimaksud, telah mempertimbangkan dengan seksama dan komprehensif keseluruhan alat bukti, baik saksi maupun bukti surat yang diajukan **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** pada persidangan tingkat pertama, yang mana nyata bahwa keseluruhan bukti tersebut **TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN DALIL-DALIL Para Pembanding** semula **Para Penggugat** pada gugatannya terdahulu;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 25 dari 45 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selanjutnya, **Terbanding I** semula **Tergugat I** sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim memeriksa perkara tingkat pertama, yakni pada **Alinea 2 Halaman 27 Putusan a quo**, yang menyatakan:

*“Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II cacat hukum...”*

Kemudian pada **Alinea 4 Halaman 28**:

*“Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat selebihnya mengenai alasan-alasan bahwa proses lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dan yang menjadi pembeli atas jaminan kredit adalah Tergugat III adalah cacat hukum, Majelis Hakim juga berpendapat berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, Para Penggugat tidak dapat membuktikannya;”*

7. Bahwa benar sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama, khususnya pada **Angka 1 - 2 Halaman 24 Putusan a quo**, secara hukum dan ternyata sebagai fakta-fakta hukum yang diakui, tidak dipungkiri dan telah terbukti dalam persidangan pemeriksaan Tingkat Pertama dan jika benar;
- a. Bahwa **Pembanding I** semula **Penggugat I** dengan persetujuan **Pembanding II** semula **Penggugat II** selaku Istrinya adalah merupakan Debitur dari **Terbanding I** semula **Tergugat I** atas fasilitas kredit :
- DP 200 sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 023/PK/3622/0608 tertanggal 30 Juni 2008;
- b. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit tersebut pada saat itu telah diserahkan jaminan berupa :
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 99/Desa Sei Balai terdaftar atas nama Ranjit Sing;
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 100/Desa Sei Balai terdaftar atas nama Ranjit Sing;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 26 dari 45 hal

#### 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)



Keduanya selanjutnya disebut sebagai **Agunan Kredit**;

Dimana terhadap **Agunan Kredit** telah dibebani hak tanggungan peringkat Pertama sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No.924/2008 jo. AKta Pemberian Hak Tanggungan No. 130/2008 tertanggal 2 Juli 2008, sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena atas **Agunan Kredit** telah dibebani hak tanggungan maka terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada **Terbanding I** semula **Tergugat I** sebagai pihak yang beritikad baik "*tee goeder trouw*" sehingga karenanya secara hukum harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya ;

c. Bahwa benar dan senyatanya **Pembanding I** semula **Penggugat I** selaku Debitur telah lalai "*wanprestasi*" bahkan **MACET** dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada **Terbanding I** semula **Tergugat I** yang mana telah diberikan peringatan-peringatan sebagai berikut:

- Surat Peringatan I tertanggal 18 November 2009;
- Surat Peringatan II tertanggal 15 April 2010;
- Surat Peringatan III tertanggal 20 April 2010;

d. Bahwa terbukti pula jika sejak saat kreditnya **MACET HINGGA SAAT SEBELUM LELANG Para Pembanding** semula **Para Penggugat** tidak beritikad baik untuk melakukan penyelesaian kredit sehingga selanjutnya **Terbanding I** semula **Tergugat I** dengan saluran hukum yang berlaku mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Agunan Kredit** melalui perantaraan **Terbanding II** semula **Tergugat I** yang mana pada tanggal 31 Juli 2012 atas **Agunan Kredit** telah laku lelang dengan pemenang lelangnya **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

e. Bahwa **Para Pembanding** semula **Para Penggugat**, secara hukum tidak berhak untuk menuntut pengembalian atau kepemilikan atas **Agunan Kredit** dimaksud, oleh karena dalam hal ini **Terbanding III** semula **Tergugat III** adalah pihak pembeli yang beritikad baik, sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230 K/Sip/1980 yang berbunyi sebagai berikut:



*"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum..."*

8. Bahwa kembali **Terbanding I** semula **Tergugat I** tegaskan, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Agunan Kredit** adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yakni khususnya sebagai berikut:

- a. Dalam Pasal 6, diatur:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";*

- b. Pasal 14 Ayat (2), diatur:

*"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*

- Pasal 14 Ayat (3), diatur:

*"Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah"*

9. Bahwa **Terbanding I** semula **Tergugat I** menolak secara tegas dan membantah keras seluruh dalil, argumen, pernyataan, maupun keberatan **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** sebagaimana dalam Memori Bandingnya karena senyatanya seluruh dalil, argumen, pernyataan, maupun keberatan **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** dimaksud, telah disampaikan dan hanya merupakan pengulangan dari apa yang disampaikan **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** pada persidangan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Kisaran, dan seluruhnya telah dipertimbangkan secara baik dan bijaksana oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara di dalam Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 04/Pdt.G/2015/PN.Kis tertanggal 13 Agustus 2015;

10. Bahwa **Terbanding I** semula **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** khususnya pada Angka 3 halaman Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn Halaman 28 dari 45 hal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 memori bandingnya, yang pada pokoknya **konon** menyatakan bahwa seolah-olah terdapat tanda tangan palsu dalam bukti tanda terima Surat Peringatan I, II, dan III;

11. Bahwa perlu **Terbanding I** semula **Tergugat I** jelaskan, apa yang didalilkan dan/atau dituduhkan **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** tersebut, adalah dalil yang mengada-ada dan tanpa dasar, oleh karena hingga saat ini **TIDAK ADA PUTUSAN PIDANA** yang menyatakan terbukti terjadi tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam tanda terima Surat Peringatan I, II, dan III tersebut;
12. Bahwa dalil **Terbanding I** semula **Tergugat I** pada Angka 9 di atas, juga sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tingkat pertama, yakni pada **Halaman 27-28 Putusan a quo**, yakni:  
*“...walaupun Para Penggugat menyebutkan bahwa surat peringatan yang dikeluarkan oleh Bank Danamon terhadap Para Penggugat ada unsur pemalsuan dan telah melaporkan hal tersebut ke pihak kepolisian, namun sampai saat ini belum ada putusan dari Pengadilan yang menyatakan bahwa surat peringatan tersebut adalah palsu dan lebih lanjut lagi jika memang palsu, siapa yang memalsukannya.”*
13. Bahwa berdasarkan pada asas hukum “*Prae Judiciei Geschiel Aanhangig Geding*”, seharusnya gugatan perdata dari **Para Pembanding** semula **Para Penggugat in casu** adalah tidak layak diajukan, oleh karena dugaan tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana didalilkan berulang kali oleh **Para Pembanding** semula **Para Penggugat**, belumlah terbukti secara sah dan meyakinkan berdasarkan Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil **Terbanding I** semula **Tergugat I** sebagaimana tersebut diatas maka adalah merupakan **FAKTA HUKUM YANG NYATA DAN TIDAK TERBANTAHKAN** jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Agunan Kredit tedahulu** yang dilakukan oleh **Terbanding II** semula **Tergugat II** atas permohonan **Terbanding I**

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 29 dari 45 hal

## 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)



semula **Tergugat I** sehubungan dengan **MACET**-nya kredit **Pembanding I** semula **Penggugat I** selaku Debitur kepada **Terbanding I** semula **Tergugat I** selaku Kreditur, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karenanya lelang eksekusi hak tanggungan tersebut tidak dapat dibatalkan secara hukum (**Vide: Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus** mahkamah Agung RI hal .100 “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”) sehingga **Terbanding I** semula **Tergugat I** selaku Kreditur yang beritikad baik “*tee goeder throw*” ataupun **Terbanding III** semula **Tergugat III** selaku Pemenang Lelang haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum;

15. Bahwa menjadi terang dan jelas karena dalil-dalil **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** dalam Gugatan maupun Memori Bandingnya adalah bersifat mengada-ada maka terhadapnya haruslah dikesampingkan secara hukum, yang mana telah ternyata jelas pada Putusan Pengadilan Negeri Kisaran *a quo*, tepatnya pada Alinea 7 Halaman 35, yakni sebagai berikut:

*”Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dari alat bukti yang diajukannya sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya”*

16. Bahwa karena demikian adalah sudah benar, tepat, dan berkesesuaian pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* dalam persidangan tingkat pertama sehingga karenanya dalil-dalil **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** sebagaimana Memori Bandingnya haruslah ditolak dan atau dikesampingkan secara hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, nyata bahwa Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Kisaran adalah tidak salah, tidak keliru, telah tepat serta bijaksana dalam penerapan hukum dan pertimbangan hukumnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mendasarkan pada segenap fakta dan bukti yang terungkap dan ternyata jelas dalam persidangan tingkat pertama, sehingga selanjutnya perkenankanlah **Terbanding I** semula **Tergugat I** mohon dengan hormat dan kerendahan hati kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan, untuk menolak dan mengesampingkan dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan, dan/atau keberatan-keberatan **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** sebagaimana Gugatan, Replik, Kesimpulan, dan/atau dalam Memori Bandingnya dan kiranya berkenan mengabulkan permohonan **Terbanding I** semula **Tergugat I** beserta alasan-alasannya dan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak atau setidaknya menyatakan permohonan banding **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** tidak dapat diterima;
2. menguatkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 04/Pdt.G/2015/PN.Kis tertanggal 13 Agustus 2015;

## ATAU SEMULA/ SEBAGAI PENGGANTINYA

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

Menimbang, bahwa **Terbanding II** semula **Tergugat II** melalui Kuasa hukumnya mengajukan Kontra Memori Banding, tertanggal 2 Oktober 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 2 Oktober 2015, bahwa dengan ini mengajukan perlawanan atas keberatan-keberatan **Para Pembanding** sebagaimana dalam memori bandingnya tersebut, sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi TergugatII tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan **Para Penggugat** seluruhnya;
2. Menghukum **Para Penggugat** untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.891.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 31 dari 45 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 13 Agustus 2015 atas perkara Nomor : 4/Pdt.G/2015/PN.Kis, **Terbanding II/Tergugat II** baik pertimbangan hukum maupun diktum putusan majelis hakim tingkat pertama **telah tepat dalam menerapkan hukumnya dan sesuai dengan kepatutan, rasa keadilan dan perundang-undangan yang berlaku**, sebagaimana akan kami uraikan dibawah ini.
- II. Bahwa dalil-dalil keberatan **Para Pembanding/Para Penggugat** pada Memori Bandingnya adalah tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta hukum, sedangkan Hakim Judex Facti dalam putusannya telah memberikan pertimbangan yang tepat dan lengkap sebagaimana kami sampaikan berikut ini.
- III. Bahwa alasan **Para Pembanding/Para Penggugat** pada Memori Banding, menyebutkan *bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya serta telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna.*
- IV. Bahwa terhadap alasan Banding tersebut diatas **Para Pembanding/Para Penggugat** selanjutnya menyampaikan dalil-dalil hukum, yang pada intinya sebagai berikut :
  - Bahwa tidak terdapat satupun alasan atau dasar hukum yang menjadi pertimbangan Judex Facti dalam menerima dalil-dalil yang diuraikan Para Tergugat/Para Terbanding;
  - Bahwa Para Tergugat/Para Terbanding tidak menghadirkan saksi-saksi untuk membantah dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding, sementara dalil-dalil serta bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Para Penggugat/Para Pembanding dikesampingkan oleh Judex Factie;
  - Bahwa Judex Facti tidak memberikan dasar hukum dan atau alasan hukum yang kuat untuk menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding;
  - Bahwa Judex Facti tidak mau membaca dan menganalisa ... dst... bukti-bukti surat diantaranya SP-I, SP-II dan SP-III yang dimasukkan dalam satu amplop dan diterima oleh Para Penggugat/Para Pembanding setelah proses lelang telah selesai, ditambah lagi dengan SP-I, SP-II dan SP-III tersebut tanda terima suratnya tertera tanda tangan palsu;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 32 dari 45 hal

#### 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)

Halaman 32



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Judex Facti telah secara keliru dalam pertimbangan hukumnya...dst..., Judex Facti menolak dan tidak mempertimbangkan dengan benar bukti-bukti yang Para Penggugat/Para Pembanding majukan;
- Bahwa Judex Facti telah secara keliru dalam pertimbangan hukumnya atau menerapkan hukum yang tidak sempurna, dimana Judex Facti tidak lagi mengindahkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya seperti PMK No. 93/PMK.06/2010...dst

V. Bahwa terhadap alasan dan dalil hukum **Para Pembanding/Para Penggugat** sebagaimana dimaksud (butir III dan IV) di atas harus dikesampingkan karena Putusan (Judex Facti) Pengadilan Negeri Kisaran No. 4/Pdt.G/2015/ PN.Kis telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat antara lain sebagai berikut :

- *Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat I dalam hal ini adanya Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/3622/0608, tertanggal 30 Juni 2008, dan selanjutnya mengenai hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III berkaitan dengan pelaksanaan proses lelang atas jaminan dalam perjanjian kredit tersebut (hal 25 pada Putusan Judex Facti).*
- *Menimbang, bahwa selaras dengan maksud pasal 283 R.Bg dan atau pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut dan oleh karena itu kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan dan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil pendiriannya masing-masing tersebut (hal 25 pada Putusan Judex Facti)*
- *Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II cacat hukum karena Para Penggugat sebelumnya tidak*

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 33 dari 45 hal

## 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

*pernah mendapat peringatan peringatan dan ... dst ... pemberitahuan akan dilaksanakan lelang ... dan baru mendapat surat peringatan dan ... dst.... pemberitahuan ..dst... setelah lelang dilaksanakan dan tertanda tangan Para Penggugat dipalsukan ...dst.(hal 30 PutusanJudex Facti).*

- *Menimbang, bahwa dalil Para Penggugat yang menyadari adanya penunggakan dan berniat untuk membayar kepada Tergugat I, dengan meminta kepada Tergugat I untuk dilakukan penjadwalan kembali ...dst., namun hal tersebut sering kali ditolak oleh Tergugat I dengan alasan Para Penggugat tidak ada mengajukan bukti tertulis tentang permohonan itu, sedangkan saksi Misno yang diajukan oleh Para Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi Misno pernah menemui Penggugat I ke Bank Danamon Unit Indra Pura pada Tahun 2012 untuk melunasi hutang Para Penggugat kepada Tergugat I tidak dapat mendukung dalil Para Penggugat, karena sesuai pengakuan Para Penggugat yang bersesuaian dengan dalil Tergugat I bahwa Para Penggugat sejak bulan November 2009 tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit..., selanjutnya Saksi Misno tidak tahu persis apa yang dilakukan Para Penggugat di dalam Bank.*
- *Menimbang, bahwa walaupun Para Penggugat menyebutkan bahwa surat peringatan yang dikeluarkan oleh Bank Danamon terhadap Para Penggugat ada unsur pemalsuan dan telah melaporkan hal tersebut ke pihak kepolisian, namun sampai saat ini belum ada putusan dari Pengadilan yang menyatakan bahwa surat peringatan tersebut adalah palsu dan lebih lanjut lagi jika memang palsu, siapa yang memalsukannya.*
- *Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat selebihnya mengenai alasan-alasan bahwa proses lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dan yang menjadi pembeli atas jaminan kredit adalah Tergugat III adalah cacat hukum, Majelis Hakim juga berpendapat berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, Para Penggugat tidak dapat membuktikannya.*
- *Menimbang, untuk menguatkan dalil-dalilnya Tergugat II telah mengajukan bukti TII-1 sampai dengan bukti TII-17 b.*
- *Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II telah dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank*

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 34 dari 45 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Danamon Indonesia merupakan lelang hak tanggungan sesuai pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dokumen persyaratannya mengacu pada Perdirjen No. 6/KN/2013 tanggal 9 Desember 2013 ... dst*

- Menimbang, bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dimohonkan PT. Bank Danamon, Tbk telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan selanjutnya objek lelang dimaksud laku terjual ... , maka proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan prosedur yang diatur oleh peraturan yang berlaku.
- Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dari alat bukti yang diajukannya sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lainnya telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya.

- VI. Bahwa sesuai dengan uraian kami di atas, maka pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat sebagaimana **Terbanding II/Tergugat II** sampaikan diatas, dan terbukti dalil-dalil keberatan **ParaPembanding/Para Penggugat** dalam Memori Bandingnya tidak berdasar.
- VII. Bahwa sudah sangat tepat bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 4/Pdt.G/2015/PN.Kis tanggal 13 Agustus 2015 karena pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran sudah sangat tepat dan berdasar hukum.
- VIII. Bahwa dalil-dalil **ParaPembanding/Para Penggugat** selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa perkara a quo karena dalil-dalil **ParaPembanding/Para Penggugat** dalam Memori Bandingnya jelas-jelas tidak berdasar sama sekali dan hanya mengada-ada.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 35 dari 45 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, cukup beralasan apabila **Terbanding II/Tergugat II** memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

1. Menolak permohonan Banding dari **ParaPembanding/Para Penggugat** untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 4/Pdt.G/2015/PN.Kis tanggal 13 Agustus 2015;
3. Menghukum **ParaPembanding/Para Penggugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III mengajukan Kontra Memori Banding, tertanggal Oktober 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 23 Oktober 2015, bahwa dengan ini mengajukan perlawanan atas keberatan-keberatan Para Pembanding sebagaimana dalam memori bandingnya tersebut, sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara ;

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.891.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa Terbanding III telah menerima Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding No. 04/Pdt.G/2015/PN.Kis dan Risalah Penyerahan Memori Banding No. 04/Pdt.G/2015/PN.Kis dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kisaran tertanggal .....2015; -

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 36 dari 45 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa **Terbanding setuju dan sependapat** dengan keputusan hukum yang diambil oleh Pengadilan Negeri Kisaran dalam keputusan hukum No : 4/Pdt.G/2015/PN.Kis tertanggal 13 Agustus 2015 oleh karena keputusan tersebut diatas telah mencerminkan rasa keadilan dan telah mempertimbangkan dengan teliti dan seksama semua fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan sehingga keputusan hukum tersebut telah mencerminkan rasa keadilan yang hidup dan berkembang di masyarakat serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku demi tegaknya supremasi hukum;

**Bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya tertanggal 10 September 2015 pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :**

I. Pada halaman 3 alinea kedua poin 1 sampai dengan poin 3 halaman yang sama yang berbunyi sebagai berikut (saya kutip selengkapnya dalam tulisan miring) :

- BAHWA JUDEX FACTI TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM ATAU MENERAPKAN HUKUM TIDAK SEBAGAIMANA MESTINYA SERTA TELAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TIDAK SEMPURNA (ONVOELDOENDE GEMOTIVEERD)

1. Bahwa Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran telah secara keliru dalam pertimbangan hukumnya atau menerapkan hukum yang tidak sempurna (Onvoldoende Gemotiveerd), hal ini terlihat dalam surat keputusan Judex Facti tidak terdapat satupun alasan atau dasar hukum yang menjadi pertimbangan Judex Facti dalam menerima dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Tergugat/Para Terbanding, dimana fakta yang terungkap dipersidangan Para Tergugat/Para Terbanding tidak menghadirkan saksi-saksi untuk membantah dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding, sementara dalil-dalil serta bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Para Penggugat/Para Pembanding dikesamping oleh Judex Facati Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran tersebut terkesan tidak mencerminkan sebagai seorang Hakim yang adil;

2. Bahwa jika saja Judex Facti sebagai Hakim-Hakim yang adil, dalam pertimbangannya tentu akan memberikan dasar hukum dan atau alasan hukum yang kuat untuk menolak dalil-dalil gugatan Para

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 37 dari 45 hal

#### 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

Penggugat/Para Pembanding;

3. Bahwa jika saja Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran mau membaca dan menganalisa uraian dan dalil-dalil hukum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding sebagaimana yang telah diuraikan dengan bukti-bukti surat diantaranya SP-I, SP-II dan SP-III yang dimasukkan dalam satu amplop dan diterima oleh Para Penggugat/Para Pembanding setelah proses lelang selesai, ditambah lagi dengan SP-I, SP-II, dan SP-III tersebut tanda terima suratnya tertera tanda tangan palsu ( karena bukan tanda tangan Para Penggugat), dengan demikian seharusnya proses lelang yang tidak melalui prosedur tersebut haruslah dibatalkan;

## Tanggapan Saya :

1. Bahwa Terbanding III/Tergugat III setuju dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara No.04/Pdt.G/2015/PN.Kis yang mana putusan itu telah mempertimbangkan dengan cermat seluruh gugatan, jawaban, alat bukti-alat bukti, keterangan saksi-saksi dan fakta-fakta yuridis yang terungkap di persidangan sehingga pertimbangan hukumnya telah sangat adil dan benar, sehingga oleh karena itu haruslah dipertahankan dan dikuatkan;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa dan mengadili perkara No. 04/Pdt.G/2015/Pn.Kis sudah tepat karena telah didasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan, sehingga dalil-dalil Para Pembanding/Para Penggugat dalam memori bandingnya yang menyebutkan bahwa hakim telah salah dalam menerapkan hukum adalah pernyataan yang **keliru dan tidak mempunyai dasar hukum**;
3. Bahwa dalil Para Pembanding/Para Penggugat dalam memori bandingnya yang memuat alasan Para Tergugat/Terbanding tidak mengajukan saksi-saksi untuk membantah dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding adalah alasan yang tidak berdasarkan hukum sebab mengajukan saksi atau tidak mengajukan saksi adalah hak dari Para Tergugat/Para

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 38 dari 45 hal

### 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

Terbanding, dan sebaliknya bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pembanding/Para penggugat tidak mendukung atau menguatkan gugatan Para Pembanding/Para penggugat, serta saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat adalah saksi-saksi yang tidak mendukung dalil gugatan Para Pembanding/Para Pembanding, serta tidak mengetahui pokok permasalahan serta tidak melihat langsung kejadian yang dapat menguatkan dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat, mengenai hal tersebut telah terungkap dengan terang benderang dimuka persidangan;

4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa, mengadili, serta memutus perkara telah memberikan pertimbangan serta dasar hukum yang kuat untuk menolak dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat, diantaranya mendasarkan putusannya berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PERDIRJEN-06/KN/2013 tentang Petunjuk teknis Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013;
5. Bahwa Memori Banding Para Pembanding/Para Penggugat yang menyatakan SP-I, SP-II, SP-III yang diterima Para Pembanding/Para Penggugat setelah proses lelang telah selesai dan disebut tanda terima suratnya tertera tanda tangan palsu (karena bukan tanda tangan Para Penggugat), mengenai hal tersebut Terbanding III/Tergugat III berpendapat dalil tersebut adalah tidak berdasar dan mengada-ngada dan semakin menunjukkan etikat tidak baik dari Para Pembanding/Para Penggugat, dan begitupun mengenai hal tersebut telah dilaporkan oleh Penggugat kepada pihak Kepolisian, namun sampai saat ini belum ada putusan dari Pengadilan yang menyatakan bahwa surat peringatan tersebut adalah palsu dan jika memang palsu siapa yang memalsukannya;
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan argumentasi hukum diatas adalah patut dan adil Memori Banding Para Pembanding ditolak untuk seluruhnya dan menguatkan serta mempertahankan Putusan Majelis

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 39 dari 45 hal

#### 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

Hakim Pengadilan Negeri Kisaran dalam perkara No. 4/Pdt.G/2015/PN.Kis  
tanggal 13 Agustus 2015;

II. Pada halaman 3 poin 4.1. sampai dengan halaman 4 poin 4.3. yang berbunyi sebagai berikut (kami kutip dalam tulisan miring):

4. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya sudah keliru dan tidak menerapkan hokum yang sempurna diantaranya sebagai berikut:

4.1. Bahwa Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran telah secara keliru dalam pertimbangan hukumnya atau menerapkan hukum yang tidak sempurna (Onvoldoende Gemotiveerd) terlihat tidak dipertimbangkannya bukti-bukti yang dimajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding baik bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang menguatkan dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding, namun Judex Facti menolak dan tidak mempertimbangkan dengan benar bukti-bukti yang Para Penggugat/Para Pembanding majukan;

4.2. Bahwa disamping itu jika dicermati atas uraian gugatan Para Penggugat/Para Pembanding pada point 8, point 17 dan point 18, tentulah Judex Facti mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding, namun point-point tersebut tersebut dikesampingkan oleh Judex Facti dan menolak gugatan Para Penggugat;

4.3. Bahwa selain dari pada itu Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran telah secara keliru dalam pertimbangan hukumnya atau menerapkan hukum yang tidak sempurna (Onvoldoende Gemotiveerd), dimana Judex Facti tidak lagi mengindahkan Undang-undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya seperti Peraturan Menteri Keuangan RI No. 93/PMK.06/2010 tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan RI. No.106/PMK.06/2013 Tahun 2013 dan Yurisprudensi

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 40 dari 45 hal

#### 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

MA RI No.3021/K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1984, Serta Surat Edaran Bank Indonesia No.23/12/BPPP, tanggal 28 Februari 1991, sehingga Judex Facti atas pertimbangan hukumnya yang menolak gugatan Para Penggugat/Para Pembanding tidak mencerminkan ketidak netralan Judex Facti dalam memutus perkara a quo;

## Tanggapan Saya :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran yang mengadili perkara aquo telah mempertimbangkan dengan sempurna segala bukti-bukti baik bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat maupun bukti-bukti surat yang yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sehingga sampai kepada keputusan untuk menolak gugatan Para Pembanding/Para Penggugat, oleh karena bukti-bukti yang diajukan baik bukti surat maupun keterangan saksi-saksi tidak ada yang menguatkan dalil-dali gugatan Para Pembanding/Para Penggugat, sebaliknya bukti-bukti surat yang dimajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dapat menguatkan sangkalannya serta mematahkan bukti-bukti yang diajukan Para Pembanding/Para Penggugat;--
2. Bahwa Memori Banding pada halaman 3 poin 4.2. yang menyatakan Majelis Hakim mengenyampingkan poin-poin gugatan Para Penggugat adalah tidak benar, sebab majelis hakim telah mempertimbangkan dengan sempurna bahwa gugatan Para Penggugat tidak didukung oleh bukti yang kuat, Para Penggugat juga tidak mengajukan bukti tertulis tentang permohonan itu (sebagaimana maksud dalam poin 8 gugatan Para Penggugat) di dalam persidangan;
3. Bahwa Para Terbanding/ Para Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang Para Pembanding/Para Penggugat dalilkan dalam gugatannya, oleh karena lelang yang dilakukan terhadap objek jaminan hutang Para Pembanding/Para Penggugat telah dilakukan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, demikian juga perlu Terbanding III/Tergugat III tambahkan suatu perbuatan dikatakan memiliki unsur

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 41 dari 45 hal

### 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

Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dapat dijelaskan sebagaimana yang terdapat dalam :

- Buku "**Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer**" karangan **Dr. Munir Fuady, SH.,MH, LLM** terbitan PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2005 halaman 10, yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:
  1. Adanya suatu perbuatan;
  2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
  4. Adanya kerugian dari pihak korban, dan;
  5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- Buku **Dr. Rosa Agustina, SH** dalam bukunya: "**Perbuatan Melawan Hukum**", Dr. M.A. Moegni Djodirdjo, SH dalam bukunya : "**Het Nederlandsch Verbintenissenrecht**" dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka pada hakekatnya anasir atau unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mencakup:
  1. Harus adanya suatu perbuatan;
  2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
  3. Adanya kesalahan dari pihak si pelaku;
  4. Ada kerugian, dan;
  5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

Jadi, jelas terlihat bahwa perbuatan Para Terbanding/Para Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur tersebut di atas sehingga dalil Para Pembanding/Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Terbanding /Para Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak berdasar oleh karena itu haruslah ditolak;

4. Bahwa Terbanding III/Tergugat III sangat setuju dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan seluruh prosedur pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II/Terbanding II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang mengacu kepada pasal 6, Pasal 14 ayat (2), Pasal 20 ayat (1), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 42 dari 45 hal

#### 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

Hak Tanggungan, Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PERDIRJEN-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta argumentasi hukum sebagaimana telah disebutkan diatas adalah tepat dan adil jika putusan Pengadilan Negeri Kisaran dalam perkara a quo dipertahankan dan dikuatkan seluruhnya dan selanjutnya menolak permohonan Banding dari Para Pembanding serta membebankan ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Pembanding/Para Penggugat;

Menimbang, bahwa majelis Pengadilan Tinggi Medan setelah mempelajari Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya diatas Majelis Pengadilan Tinggi menilai bahwa pada dasarnya alasan-alasan/keberatan-keberatan tersebut telah dipertimbangkan oleh hakim tingkat pertama secara cermat dan benar dan ternyata pula bahwa materi-materi dalam Memori Banding tidak memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan Putusan Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut sedangkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat melalui Kuasanya yang pada pokoknya adalah mendukung Putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 13 Agustus 2015 No. 04/Pdt.G/2015/PN.Kis;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 13 Agustus 2015 No. 04/Pdt.G/2015/PN.Kis, Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya, Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat melalui Kuasanya, Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Pengadilan Tinggi mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding ;

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 43 dari 45 hal

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan Majelis Hakim tingkat banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor:4/PDT.G/2015/PN.Kis , tanggal 13 Agustus 2015 tersebut adalah karena pelelangan atas dua bidang tanah yang terletak di Desa Sei Balai, Kecamatan Sei Balai, Kabupaten Asahan, sesuai dengan sertifikat hak milik No.99 tanggal 29 Nopember 2007 dan No. 100 tanggal 20 Nopember 2007, telah dilakukan dengan benar dan sesuai dengan prosedur berdasarkan bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat di depan persidangan, sehingga oleh karena itu maka gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 13 Agustus 2015 No. 04/Pdt.G/2015/PN.Kis, yang dimintakan banding tersebut haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah maka dibebankan membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan KUHPdata dan R.B.g, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dalam perkara ini ;

### MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 13 Agustus 2015 Nomor : 04/Pdt.G/2015/PN.Kis, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Kamis** tanggal **14 Januari 2016** oleh kami **Dr. H. SOEDARMADJI,SH., M.Hum** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan, selaku Hakim Ketua Majelis, **DHARMA E. DAMANIK, SH.,MH** dan **DALIZATULO ZEGA,SH** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 18 Desember 2015 Nomor :421/PDT/2015/PT.MDN, dan Putusan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 421/PDT/2015/PT.Mdn

Halaman 44 dari 45 hal



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

tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **21 Januari 2016** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta **ILHAM PURBA, SH., MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

Hakim Anggota,

ttd

**DHARMA E. DAMANIK, SH., MH**

ttd

**DALIZATULO ZEGA, SH**

Hakim Ketua,

ttd

**Dr. H. SOEDARMADJI, SH., M.Hum**

Panitera Pengganti,

ttd

**ILHAM PURBA, SH., MH**

**Perincian Biaya :**

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah )