



PUTUSAN

Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Fakhrurrozi, Pekerjaan Wiraswasta, Umur 48 Tahun, Agama Islam, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Pekan Ajamu Desa Sei Sentosa Kecamatan Panai Hulu Kabupaten Labuhanbatu. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Harris Nixcon Tambunan, S.H, Benni Sahala, S.H, Iwan Syahputra Ritonga, S.H dn Bobby Surya Admaja Purba, S.H, Advokat/ Penasihat Hukum pada Kantor LBH Pilar Advokasi Rakyat Sumut yang beralamat di Jalan Jend. Ahmad Yani Perum. Ganda Asri II No. 12 Rantauprapat Kabupaten Labuhanbatu-Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Januari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 31 Januari 2018 Nomor 30/SKC/2018/PN Rap selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat;

LAWAN:

1. PT. Bank Rakyat Indonesia Disingkat BRI Cabang Rantauprapat, Berkedudukan Jalan Jend. Sudirman No. 1 Rantauprapat Kabupaten Labuhanbatu. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Reisa Malida, Sastro Gunawan Sibarani, M. Fery Sarjono, Roufur Rochim dan Julyadi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 14 Februari 2018 Nomor 49/SKC/2018/PN Rap, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum **Terbanding I semula Kuasa Hukum Tergugat I**;

Halaman 1 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

Kisaran, Alamat Jalan Prof. H.M. Yamin No. 47 Kisaran. Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Untung Sudarwanto, S.H. M.H, Tagor Sitanggang, S.E, Robert Bonar MP, S.H, Andi Singarimbun, S.E, Vina Imelda Br Silaen, S.H, Mahsuri, Marodi, Wanda Fauziah Nasution dan Ria Febriyani Tampubolon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Februari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 7 Maret 2018 Nomor 80/SKC/2018/PN Rap selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum Terbanding II semula Kuasa Hukum Tergugat II;

3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu

Alamat di Jalan Abdul Aziz No. 03 Rantauprapat, Kabupaten Labuhanbatu. Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. Rahim Harahap

Laki-laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Pekan Ajamu Desa Sei Sentosa Kecamatan Panai Hulu Kabupaten Labuhanbatu. Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Mei 2019 Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Surat Penetapan Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Mei 2019 Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN;
3. Penetapan Hakim Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 Mei 2019 Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN tentang Penetapan Hari Sidang Perkara tersebut;
4. Berkas perkara, termasuk di dalamnya Berita Acara Persidangan dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 10 Januari 2019 Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap dan surat-surat lain yang berkaitan;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 29 Januari 2018 terdaftar pada Kepaniteraan

Halaman 2 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 31 Januari 2018 di bawah Register Perkara No. 5/Pdt.G/2018/PN Rap, telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 12 November 2012 ada mengikatkan diri dengan mengadakan perjanjian kredit kepada Tergugat I dengan nilai pinjaman sebesar 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
2. Bahwa sebagai jaminan atas perjanjian kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah yang diatasnya bangunan Ruko dua lantai yang terletak di Pekan Ajamu Desa Sei Sentosa, Kecamatan Panai Hulu, Kabupaten Labuhanbatu Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik nomor 124, yang terdaftar atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Labuhanbatu;
3. Bahwa pada awalnya Penggugat dapat membayar angsuran tepat waktu karena Penggugat sadar akan kewajiban Penggugat dalam membayar kredit, akan tetapi seiring waktu, Penggugat mendapat cobaan dimana Kondisi Ekonomi Penggugat merosot tajam sehingga Penggugat tidak mampu untuk melakukan pembayaran secara lancar dan kondisi tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat pada tanggal 21 Juni 2017, mendapat surat pemberitahuan dari Tergugat I dengan nomor B. 22612 II/KC/ADK/6/2017, yang inti dari surat tersebut adalah Tergugat I akan melaksanakan lelang hak tanggungan atas Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik nomor 124 yang terdaftar atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) dengan perantaraan kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Kisaran (Tergugat II) yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 19 Juli 2017, pada pukul 11.00 Wib yang bertempat di KPKNL Kisaran (Tergugat III);
5. Bahwa Penggugat tidak pernah membatalkan perjanjian kredit, apabila Penggugat dinyatakan telah melakukan ingkar janji atas perjanjian kredit, Penggugat tidak pernah member izin kepada siapapun terkait pelelangan atas sebidang tanah yang diatasnya bangunan Ruko yang terletak di Pekan Ajamu, Desa Sei Sentosa, Kecamatan Panai Hulu, Kabupaten Labuhanbatu Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik nomor 124 yang terdaftar atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Labuhanbatu;

Halaman 3 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat sudah mencoba untuk melakukan itikad baik dengan melakukan pendekatan agar diberikan solusi dalam memecahkan persoalan ini, akan tetapi Tergugat I tetap pada sikapnya, bahkan Tergugat I pada tanggal 03 Agustus 2017, dengan surat Nomor: B. 3062 II/KC/ADK/8/2017 ditujukan kepada Penggugat membuat surat pemberitahuan lelang terhadap objek jaminan kredit milik Penggugat yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 11 Agustus 2017, pada pukul 10.00 Wib yang bertempat di KPKNL Kisaran (Tergugat III);
7. Bahwa selanjutnya berdasarkan surat tanggal 11 oktober 2017, dengan nomor 3296 KC/II/ADK/10/2017, Tergugat I memberitahukan hasil lelang kepada Penggugat bahwa pemenang lelang dimenangkan oleh Tergugat IV;
8. Bahwa Penggugat mencari tahu berapa nilai limit harga lelang terhadap jaminan milik Penggugat, dan akhirnya Penggugat mengetahui sebagai "Nilai Limit" atau patokan harga lelang yang terendah yang ditentukan oleh Tergugat I selaku penjual dan diserahkan kepada Tergugat II selaku Pejabat Lelang dan selanjutnya dibeli oleh Tergugat IV hanya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
9. Bahwa yang lebih ironisnya lagi ternyata dalam pelaksanaan lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta yaitu Tergugat IV;
10. Bahwa sebelum mengikuti pelelangan Tergugat IV mengetahui bahwa barang jaminan yang menjadi objek lelang masih dan sedang ditempati dan diusahai oleh Penggugat;
11. Bahwa Tergugat IV menggunakan penawaran harga yang terendah yakni Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) sehingga terhadap objek lelang telah terjual dan oleh Tergugat II, Tergugat IV ditunjuk/ditetapkan sebagai pembeli/pemegang lelang;
12. Bahwa dalam pada itu Penggugat telah menolak penyerahan hasil lelang dari Tergugat I, dimana hasil lelang atas barang jaminan hanya sebesar yakni Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus limapuluh juta rupiah) padahal berdasarkan hasil survey yang dilakukan oleh Tergugat I pada saat melakukan assessment asset Penggugat yang dijadikan jaminan, harga tersebut ditafsir dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
13. Bahwa harga lelang baik "nilai limit" yang ditentukan Tergugat I maupun "harga jual" yang ditawarkan dan diterima Tergugat II terlalu rendah atau tidak wajar jika dibandingkan dengan harga "nilai pasar" atas barang jaminan tersebut yakni menurut hasil survey yang dilakukan oleh Pihak Tergugat I pada saat melakukan assessment untuk tahap persetujuan kredit dengan Penggugat, Pihak Tergugat I

Halaman 4 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah mempunyai penilaian yang diambil dari surat keterangan Kepala Desa Sei Sentosa, dimana besaran taksiran harga untuk tanah yang diatasnya bangunan Ruko tersebut sebesar Rp 500.000. 000 (lima ratus Juta rupiah);

14. Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, yaitu:

- Tergugat I tidak pernah memberikan Akta Perjanjian Kredit kepada Penggugat, padahal sudah menjadi keharusan dan kewajiban berdasarkan Undang-undang bahwa Dokumen asli Perjanjian kredit harus dimiliki oleh Para pihak yang melaksanakan dan mengikatkan diri dalam perjanjian;
- Tergugat I, sebagai yang diberi wewenang sebagai kuasa penjual berdasarkan undang-undang atau kreditur bank, tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan nilai limit berdasarkan pendekatan penilaian nilai pasar yang dapat dipertanggungjawabkan padahal sudah ada acuan harga yang ditafsir, sehingga akibatnya harga jual lelang yang ditawarkan oleh Tergugat II rendah;
- Tergugat II, sebagai pejabat lelang, tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang, sehingga melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan oleh karena itu jual beli lelang di duga dibuat melalui persengkongkolan antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam pengertian luas sesuai dengan Arrest Hoge Raad 1919, karena pelaksanaan lelang dilakukan dengan harga yang terlalu rendah, sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang agunan (Penggugat) serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual (Tergugat I dan/atau Tergugat II) untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat yang mengakibatkan pelaksanaan lelang secara yuridis cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Tergugat IV, sebagai peminat/peserta lelang, tidak melakukan kewajibannya melihat dan memeriksa objek lelang apakah masih ditempati/diusahain orang lain sebelum mengikuti lelang, sehingga tidak memenuhi iktikad atau niat baik sebagai calon pembeli lelang;

15. Bahwa oleh karena itu Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak Penggugat dari perbuatan-perbuatan para Tergugat yang mengalihkan tanpa hak serta guna menghindari kerugian yang bakal menimpa Penggugat kelak, kiranya berkenan untuk membuat putusan provisional;

Halaman 5 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantauprapat untuk menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak-pihak, selanjutnya memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

Petitum

Dalam Provisi

1. Menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya milik Penggugat, diatasnya bangunan Ruko yang terletak di Pekan Ajamu, Desa Sei Sentosa, Kecamatan Panai Hulu, Kabupaten Labuhanbatu Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik 124 yang terdaftar atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Labuhanbatu berada dalam keadaan "status quo" oleh karenanya para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan *aquo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan kepada siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menghentikan eksekusi yang dimohonkan itu sebelum adanya keputusan mengenai pokok perkara;
3. Menyatakan dan mewajibkan pemegang Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik nomor 124 atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) dititipkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan sampai perkara Gugatan *aquo* memperoleh kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara

Primer

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Provisi dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III dan IV, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik nomor 124, yang terdaftar atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Labuhanbatu, yang dilakukan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II adalah cacat hukum atau batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan barang jaminan objek lelang tanah yang di atasnya bangunan Ruko yang terletak di Pekan Ajamu, Desa Sei Sentosa, Kecamatan Panai Hulu, Kabupaten Labuhanbatu Propinsi Sumatera Utara, Sertifikat Hak Milik nomor 124,

Halaman 6 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terdaftar atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) atau sekarang ini sudah dibalik namakan kepada pihak lain yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Labuhanbatu, adalah sah masih milik Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban dipersidangan tanggal 28 Juni 2018, yaitu sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

A. Kompetensi Kewenangan Mengadili (Absolute Competentie)

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam petitum gugatan angka 5, yang pada intinya bahwa atas objek aquo (SHM Nomor 124) adalah sah masih milik Penggugat, sementara atas objek aquo tersebut saat ini telah dibaliknama oleh Tergugat IV melalui Tergugat III berdasarkan Kutipan Lelang Nomor 296/2017 tanggal 27 September 2017, oleh karenanya pernyataan Penggugat tersebut merupakan pernyataan yang tidak dapat diterima, dan apabila Penggugat mau membatalkan keputusan balik nama yang dilakukan melalui Tergugat III seyogianya dilakukan melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan melalui Pengadilan Negeri dikarenakan keputusan balik nama Sertifikat yang dikeluarkan Tergugat III merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 Angka 1 berbunyi:
"Badan atau pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
Selanjutnya angka 3 berbunyi
"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Halaman 7 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



3. Bahwa berdasarkan point 2 diatas, maka keputusan Tergugat III yang melakukan balik nama Sertifikat atas objek aquo menjadi atas nama Tergugat IV dapat dikategorikan merupakan keputusan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga Penggugat membuat suatu kekeliruan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Rantau Prapat dikarenakan untuk membatalkan keputusan balik nama yang telah dilakukan Tergugat III menjadi kewenangan mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Maka : Terhadap Penggugat yang keliru dalam kewenangan mengadili tersebut, Pengadilan Negeri Rantau Prapat harus menyatakan bahwa gugatan a quo ditolak;

B. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel)

1. Bahwa merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (middelen van den eis);

Namun apabila diperhatikan secara cermat baik dalam posita/fundamentum petendi yang menjadi dasar dari petitum gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Tergugat I, keberatan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam petitum untuk dapat membatalkan segala bentuk lelang terhadap agunan para Penggugat tidak disertai dengan dalil hukum yang jelas pada posita gugatan;

Dengan melihat formulasi posita gugatan dari para Penggugat yang sama sekali tidak menjelaskan kesalahan/ pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka jelas gugatan Para Penggugat dapat digolongkan sebagai gugatan yang tidak jelas/ kabur;

2. Bahwa oleh karena sangat jelas dan nyata gugatan tersebut tidak jelas/ kabur (obscure libel), maka sesuai yurisprudensi gugatan yang demikian seharusnya dikesampingkan;

Sehingga gugatan Para Penggugat tidak mengandung dasar hukum (Rechtelijke grond) dan dasar fakta (Feitelijke grond) yang kuat sebagai dasar keabsahan surat dan kepemilikan tanah sengketa;

Oleh karena syarat formal fundamentum petendi gugatan para Penggugat telah didasarkan pada :

- Dasar hukum (Rechtelijke grond) yang tidak jelas dan
- Dasar fakta (Feitelijke grond) yang tidak benar;



Maka petitum yang diajukan Penggugat merupakan petitum atau tuntutan yang tidak berdasar dan tidak benar;

Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Para Penggugat a quo telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/ kabur/ obscur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijker Veerklaard);

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima;

C. Penggugat Mencampur adukkan Gugatan Dalam Provisi Dan Gugatan Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah mengenai keberatan Penggugat terhadap lelang yang telah dilakukan Tergugat; Atas keberatannya tersebut, dalam "petitum dalam provisionil" Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk memerintahkan agar Tergugat menghentikan segala bentuk perbuatan hukum atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara dalam gugatan aquo, sampai adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
 2. Bahwa hakekat dari putusan provisi adalah keputusan yang bersifat sementara atau interim award (temporary disposal) yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi terbatas hanya larangan untuk melanjutkan kegiatan (M. Yahya Harahap, SH), Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan penyitaan pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sihar Grafika hal.884);
 3. Bahwa namun demikian Penggugat kemudian justru mencampuradukkan dasar gugatan mengenai pokok perkara dan gugatan provisionil, dengan tidak memisahkan posita didalam gugatannya, hal tersebut menyebabkan ketidakjelasan bahkan kerancuan terkait fundamental petendi/ posita yang disampaikan apakah terkait dengan permohonan provisionil saja ataukah untuk pokok perkara ?;
- Sehingga jelas dengan tidak adanya fundamentum petendi/ dasar gugatan/ dasar tuntutan dalam pokok perkara mengakibatkan gugatan menjadi kabur tidak jelas atau obscure libel;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian gugatan Penggugat nyata-nyata mengandung cacat formil ataupun tidak memenuhi syarat formil sebagai sebuah tuntutan oleh karena posita dalam provisionil dan posita dalam pokok perkara adalah sama bahkan dapat dikatakan telah mencampuradukkan satu dengan lainnya;

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terhadap tuntutan provisi Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil para Penggugat didalam surat gugatannya bertanggal 29 Januari 2018, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;

Hal-hal yang Tergugat I sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah disampaikan juga dalam pokok perkara;

2. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu bahwa Penggugat selaku debitur pada Tergugat I yang telah menikmati fasilitas kredit berupa:

- a. Kredit Modal kerja sebesar Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) dengan skim kredit Max.CO tetap dengan jangka waktu 12 bulan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 129 tanggal 26 Maret 2013 yang dibuat oleh Setiawati, Sarjana Hukum, Notaris di Rantau Prapat;
- b. Persetujuan Perpanjangan jangka waktu kredit, kredit modal kerja sebesar Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan, sesuai dengan Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 95 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat oleh Setiawati, Sarjana Hukum, Notaris di Rantau Prapat;

3. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit para Pengugat tersebut, telah diserahkan agunan berupa beberapa bidang tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 123/Labuhan Bilik atas nama Hibban Rita Hildani, dan telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1772/2013 tanggal 30 April 2013 yang dibuat berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh Setiawati, Sarjana Hukum, Notaris di Rantau Prapat;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 124/Sungai Sentosa atas nama Rita Hildani, dan telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1772/2013 tanggal 30 April 2013 yang dibuat

Halaman 10 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh Setiawati, Sarjana Hukum, Notaris di Rantau Prapat;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Labuhan Bilik atas nama Fakhurrozi Hildani, dan telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1772/2013 tanggal 30 April 2013 yang dibuat berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh Setiawati, Sarjana Hukum, Notaris di Rantau Prapat;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 172/Labuhan Bilik atas nama Fakhurrozi, dan telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1772/2013 tanggal 30 April 2013 yang dibuat berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh Setiawati, Sarjana Hukum, Notaris di Rantau Prapat;
4. Bahwa dapat Tergugat I jelaskan terkait lelang yang menjadi agunan kredit Penggugat yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah merupakan jalan yang ditempuh oleh Tergugat I sebagai bentuk pertanggungjawaban Tergugat I kepada para nasabah penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada Tergugat I untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan kepada para debitur termasuk Penggugat;
Perlu Tergugat I sampaikan, terhadap kreditnya tersebut Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak dan macet, oleh karenanya Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai debitur yang cidera janji/ wanprestasi;
Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, terbitan sinar grafika hal 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi/ cidera janji apabila:
 1. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
 2. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
 3. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Halaman 11 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Dengan cidera janji/ wanprestasi Penggugat tersebut, Tergugat I selaku pemegang hak Tanggungan Pertama, atas dasar pasal 6 undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas objek sengketa (Parate Eksekusi);

5. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan bahwa upaya eksekusi/ lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan adalah dikarenakan tidak adanya itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I yang menunggak, maka untuk mendapatkan pelunasan kembali kredit dari Penggugat, Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek hak tanggungan atas dasar pasal 6 UUHT (Parate eksekusi), yang secara tegas menyatakan:

“Apabila debitur 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”;

Sangat tidak masuk akal apabila Penggugat dalam gugatannya menyatakan tidak mengetahui perihal akan dilaksanakan lelang, sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Tergugat I terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat, yaitu:

- a. Surat Peringatan I No. B.3107 KC.II/ADK/VII/2015 tanggal 28 Juli 2015;
- b. Surat Peringatan II No. B.385 KC.II/ADK/01/2016 tanggal 27 Januari 2016;
- c. Surat Peringatan III No. B.3240 KC.II/ADK/VII/2016 tanggal 14 Juli 2016;

Didalam surat peringatan tersebut, Tergugat I secara tegas memberitahukan kepada Penggugat mengenai jumlah tunggakan kreditnya yang harus diselesaikan dan apabila tunggakan kreditnya tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan dalam surat peringatan tersebut, maka penyelesaian kredit Penggugat akan diserahkan ke saluran hukum (parate eksekusi) melalui Tergugat II;

6. Bahwa meskipun telah 3 (tiga) kali diberikan surat peringatan oleh Terlawan I, Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat melalui lelang eksekusi, Tergugat I telah beberapa kali mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II. Namun terhadap



lelang tersebut, terhadap agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan tersebut tidak laku terjual.

Dimana pelaksanaan lelang terakhir kali diajukan Tergugat I kepada Tergugat II melalui surat nomor B. 2904- II/KC/ADK/07/2017 tanggal 20 Juli 2017. Kemudian Tergugat II melalui suratnya Nomor S.550/WKN.02/KNL.03/2017 tanggal 2 Agustus 2017. Tahapan

Selanjutnya yang telah dilakukan dalam lelang ulang tersebut yaitu:

a. Pemberitahuan rencana lelang agunan dan pengosongan agunan kepada debitur melalui surat No.B.3062II/KC/ADK/8/2017 tanggal 3 Agustus 2017.

b. Membuat pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan No: B.3059/KC.II/ADK/08/2017;

7. Bahwa Tergugat I keberatan dan menolak dengan tegas Posita Gugatan Penggugat angka 5 dalam Gugatan Penggugat. Dapat Tergugat I sampaikan bahwa terhadap proses lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilakukan dengan didasari itikad baik dari Tergugat I melalui proses yang panjang dan didahului dengan adanya pemberitahuan kepada para pelawan melalui surat peringatan-surat peringatan terlebih dahulu kepada para pelawan dan juga surat pemberitahuan lelang, bahkan sebelumnya juga pernah dilakukan pelelangan dengan prosedur yang sama.

Sehingga lelang eksekusi hak Tanggungan tersebut juga merupakan konsekuensi yuridis yang sudah disadari oleh pemberi hak Tanggungan pada saat melakukan penandatanganan APHT, bahwa apabila kreditnya macet maka objek hak Tanggungan menjadi sumber pelunasan kredit setelah dilakukan pelelangan.

Dengan demikian tidak ada alasan bagi Penggugat mengatakan bahwa atas pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut berjalan tanpa adanya pemberitahuan dari Tergugat I kepada Penggugat, sehingga alasan tersebut sangatlah tidak berdasar hukum sama sekali dan patut untuk dikesampingkan;

8. Bahwa Tergugat I keberatan dan menolak dengan tegas posita Gugatan Penggugat angka 8 dalam Gugatan Penggugat. sesuai peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 27/pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 43 ayat 2 berbunyi "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual".



Sesuai Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan (UUHT) Pasal 6 UUHT secara tegas menyatakan:

“Apabila Debitor cidera janji, pemegang hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Kewenangan Tergugat I juga telah tertuang didalam APHT yang dimana isi keseluruhan dari APHT tersebut pada Pasal 2 menyatakan:

“Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas oleh pihak pertama (debitur), pihak kedua (Tergugat) selaku pemegang hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

Maka jelas lah bahwa Tergugat I dapat menilai agunan tersebut merupakan penjual sesuai amanah peraturan hulkum dapat menilai agunan sehingga sesuai hukum Tergugat I dapat menjual objek perkara tanpa persetujuan Penggugat dan menilai agunan tersebut;

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 9 dalam gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan Tergugat I melalui perantara Tergugat II hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta.

Menurut Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang berbunyi:

“Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang”.

Sesuai Pasal 1 angka 22 diatas hal-hal yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan tidak lah benar, bahwa tidak ada batasan yang menjadi peserta lelang. Sehingga dalil bahwa peserta lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang merupakan pernyataan yang tidak jelas berdasar;

10. Bahwa Tergugat I keberatan dan menolak dengan tegas Posita Gugatan Penggugat angka 12, 13 dan 14 garis kedua dalam Gugatan Penggugat. Berdasarkan ketentuan dalam akta pemberian hak Tanggungan tersebut diatas, maka jelas bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan



peringkat pertama, berwenang penuh untuk menentukan obyek hak tanggungan tersebut termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016

Pasal 49 yang berbunyi :

“Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai Likuidasi”.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas nyata-nyata pelaksanaan eksekusi lelang objek perkara yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku baik UUHT maupun Peraturan Pelaksanaan Lelang dan sudah memperhatikan asas-asas kepatutan serta tidak merugikan Penggugat, oleh karenanya secara yuridis tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian penjelasan tersebut diatas, maka jelas bahwa Tergugat I telah melaksanakan semua ketentuan (persyaratan) yang berlaku dan tidak ada peraturan perundang-undangan maupun isi dari perjanjian kredit yang dilanggar. Justru dalam hal ini Tergugat I lah yang dirugikan dengan tidak dibayarkannya kewajiban Penggugat seperti yang telah dijanjikan.

Oleh karena itu Tergugat I menolak dengan tegas dalil dan petitum Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena jelas hal tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak/diabaikan;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 14 garis pertama dalam Gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat I tidak ada memberikan dokumen asli perjanjian kredit kepada Penggugat. Dapat Tergugat I jelaskan bahwa dokumen asli perjanjian kredit tidak berada dalam pengusaan Tergugat I hal ini dikarenakan pembuatan perjanjian kredit tersebut dilakukan oleh saudari Setiawati Sarjana Hukum, Notaris di Rantauprapat. Sehingga seharusnya Penggugat meminta langsung dokumen asli tersebut kepada saudari Setiawati Sarjana Hukum bukan kepada Tergugat I;

a. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 14 garis ketiga dan petitum angka 4 dalam Gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II batal demi hukum;

Dapat Tergugat I jelaskan bahwa Tergugat I merupakan pemegang hak Tanggungan yang sah yang dilindungi haknya berdasarkan Undang-



Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Berdasarkan Pasal 6 UUHT secara tegas menyatakan:

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

Kewenangan Tergugat I juga telah tertuang didalam APHT yang dimana isi keseluruhan dari APHT tersebut pada Pasal 2 menyatakan :

“Hak Tanggungan tersebut diatas diberikan oleh pihak pertama (debitur) dan diterima oleh pihak kedua (Tergugat) dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini”.

Dalam Pasal 2 APHT tersebut secara tegas juga disebutkan :

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya. Berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas. Oleh pihak pertama (debitur), pihak kedua (Tergugat) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

Sehingga jelas, bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan dilindungi oleh Undang-Undang dan tidak harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak Tanggungan dalam hal ini para Penggugat;

b. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalam petitum nomor 3 dalam dengan Gugatan Penggugat. Penggugat menyatakan pada intinya pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, namun demikian terhadap Gugatan yang demikian Penggugat tidak dapat menyampaikan perbuatan apa dari Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dapat Tergugat I jelaskan, untuk dapat dinyatakannya seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- harus ada perbuatan;
- perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;



- ada kesalahan (schuld);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas nyata-nyata pelaksanaan eksekusi lelang objek perkara yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik UUHT maupun peraturan Perundang-undangan yang berlaku baik UUHT maupun peraturan pelaksanaan lelang dan sudah memperhatikan asas-asas kepatutan serta tidak merugikan Penggugat, oleh karenanya secara yuridis tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian penjelasan tersebut diatas, maka jelas bahwa Tergugat I telah melaksanakan semua ketentuan (persyaratan) yang berlaku dan tidak ada peraturan perundang-undangan maupun isi dari perjanjian kredit yang dilanggar. Justru dalam hal ini Tergugat I lah yang dirugikan dengan tidak dibayarkannya kewajiban Penggugat seperti yang telah dijanjikan.

Oleh karena itu Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan Hukum karena jelas hal tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak/diabaikan;

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalam petitum nomor 5 dalam dengan Gugatan Penggugat yang pada intinya bahwa atas objek aquo (SHM Nomor 124) adalah sah masih milik Penggugat. Dapat Tergugat I jelaskan atas objek aquo tersebut saat ini telah dibalik nama oleh Tergugat IV melalui Tergugat III berdasarkan kutipan lelang nomor 296/2017 tanggal 27 September 2017. Oleh karenanya pernyataan Penggugat tersebut merupakan pernyataan yang menyesatkan. Dan apabila Penggugat mau membatalkan keputusan balik nama yang dilakukan melalui Tergugat III seyogya dilakukan melalui Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan melalui Pengadilan Negeri dikarenakan keputusan baik nama sertifikat yang dikeluarkan Tergugat III merupakan suatu keputusan balik nama sertifikat yang dikeluarkan Tergugat III merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

Maka : Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara AQUO untuk menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban dipersidangan tanggal 28 Juni 2018, yaitu sebagai berikut :

Dalam Provisi;

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Provisi.
2. Bahwa dalil Penggugat dalam Provisi angka 1 (satu) yang meminta kepemilikan atas tanah dan bangunan yang ada diatasnya milik Penggugat, yang terletak di Pekan Ajamu, Desa Sei Sentosa, Kecamatan Panai Hulu, Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana yang dimaksud dalam sertifikat hak milik 124 yang terdaftar atas nama Rita Hildani berada dalam keadaan "status a quo" oleh karenanya Para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara gugatan a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak beralasan, sebagaimana akan Tergugat II uraikan dalam pokok perkara dalam jawaban ini.

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa obyek yang disengketakan oleh Penggugat adalah sebidang tanah yang di atasnya bangunan ruko dua lantai, sesuai SHM No. 124 atas nama Rita Hildani, terletak di Desa Sungai Sentosa, Kecamatan Panai Hulu Kabupaten Labuhanbatu, yang diberikan oleh Penggugat sebagai jaminan hutang kepada Kreditor cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat dan untuk diikat Hak Tanggungan;

Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku

3. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat melalui surat Nomor: B.2904-II/KC/ADK/07/2017 tanggal 20 Juli 2017 perihal Penyerahan Untuk Dilelang Ulang Agunan an. 4 (empat) debitur..

Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang;

Halaman 18 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat, menurut jenisnya merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT No 4 tahun 1996 dan dokumen persyaratannya telah dipenuhi oleh Tergugat I sesuai Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yakni terdiri dari:
 - a. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:
 1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit
 - Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 129 tanggal 26 Maret 2013;
 - Fotokopi Adendum Perjanjian Kredit Nomor: 95 tanggal 28 Maret 2014
 2. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - Fotokopi Hak Tanggungan Peringkat I No. 1772/2013 tanggal 30 April 2013;
 - Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 226/2013 tanggal 28 Maret 2013;
 3. Fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan
 - Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 124/Sungai Sentosa seluas 233 m² atas nama Rita Hildani
 4. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi
 - Perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang dibuat oleh Tergugat I cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat, dimana besar kewajiban hutang Penggugat pertanggal 31 Desember 2016 dengan total sebesar Rp. 664.702.053,-
 5. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan:
 - Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat Nomor: B-3107/KC.II/ADK/VII/2015 tanggal 28 Juli 2015 perihal: Surat Panggilan Pertama;
 - Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat Nomor: B-385/KC.II/ADK/01/2016 tanggal 27 Januari 2016 perihal: Surat Panggilan Kedua;
 - Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat Nomor: B-3240/KC.II/ADK/VII/2016 tanggal 14 Juli 2016 perihal: Surat Panggilan Ketiga.

Halaman 19 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Surat Pernyataan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat dimana PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun.
7. Fotokopi laporan penilaian jaminan tanggal 3 April 2017 atas SHM No. 124/Desa Sei Sentosa
- b. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:
 1. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor sebagaimana surat dari Tergugat I cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat, Nomor : B.2894/II/KC/ADK/7/2017 tanggal 20 Juli 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan dan Nomor: B.3062/II/KC/ADK/8/2017 tanggal 03 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Lelang.
 2. Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.3059/KC.II/ADK/08/2017 melalui surat kabar harian "Waspada" yang terbit pada tanggal 04 Agustus 2017.
 3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No: 630.2.38/2017 tanggal 08 Maret 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu a.n. Rita Hildani.
5. Bahwa permohonan lelang eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dimohonkan oleh Tergugat I cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat 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 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi: Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
6. Bahwa untuk menindaklanjuti permohonan lelang dari Tergugat I cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat yang telah memenuhi syarat untuk dilakukan lelang, maka Kepala KPKNL Kisaran menerbitkan Surat Nomor: S-550/WKN.02/KNL.03/2017 tanggal 02 Agustus 2017 hal Penetapan Jadwal Lelang yang menetapkan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 11 Agustus 2017 Pukul 10.00 WIB. Hal ini sesuai dengan Pasal

Halaman 20 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 ayat 1 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi: Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;

7. Bahwa Tergugat I cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantauprapat telah menetapkan nilai limit sebesar Rp 325.000.000,- sesuai surat Nomor: B.2895/II/KC/ADK/7/2017 tanggal 20 Juli 2017 perihal Harga Limit Lelang Minimum. Hal ini sesuai dengan Pasal 43 ayat (2) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi: Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;
8. Bahwa selanjutnya SHM No.124 Desa Sungai Sentosa dimaksud laku terjual sebesar Rp. 325.000.000,- dengan pembeli lelang Sdr. Rahim Harahap (Tergugat IV), hal ini sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 296/2017 tanggal 11 Agustus 2017. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 74 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi: "Pejabat lelang mengesahkan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit";
9. Bahwa lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: 296/2017 tanggal 11 Agustus 2017 merupakan lelang ulang dari lelang sebelumnya tanggal 19 Juli 2017 yang telah diumumkan melalui selebaran sebagai pengumuman lelang pertama eksekusi hak tanggungan Nomor: B.2605/KC.II/ADK/06/2017 tanggal 20 Juni 2017 dan melalui surat kabar harian "Waspada" yang terbit pada tanggal 5 Juli 2017 sebagai pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan Nomor: B.2659/KC.II/ADK/07/2017;

Dalil-dalil Penggugat

10. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita yang pada intinya menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta dan pelaksanaan lelang dilakukan dengan harga terlalu rendah atau tidak wajar jika dibandingkan dengan harga nilai pasar, harus ditolak;
11. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 14 yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni dengan tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang, sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan oleh karena itu jual beli lelang diduga dibuat melalui persengkongkolan antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, sudah sepatutnya ditolak, sebagaimana Tergugat II akan sampaikan berikut ini:

Pengumuman Lelang dan Nilai Limit

Halaman 21 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Adalah fakta hukum bahwa pelaksanaan lelang ini telah diumumkan oleh penjual melalui surat kabar harian "Waspada" yang terbit pada tanggal 04 Agustus 2017 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan sehingga dapat dibuktikan bahwa:

- Pelaksanaan Lelang Terbuka Untuk Umum

Rencana pelaksanaan Lelang telah diumumkan ke khalayak ramai secara terbuka sehingga memberikan kesempatan kepada siapa saja untuk menjadi peserta lelang/calon pembeli dan dengan demikian upaya terjadi penawaran yang optimal terhadap barang yang dilelang cq. obyek sengketa telah dilakukan secara optimal.

- Identitas obyek dan harga limit Objek diumumkan secara transparan.

Bahwa pengumuman lelang mencantumkan antara lain, sebagai berikut :

- identitas penjual;
- hari, tanggal dan waktu pelaksanaan lelang;
- jenis dan jumlah barang;
- lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah tempat;
- Uang Jaminan Penawaran lelang;
- Nilai Limit.

(vide pasal 52 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Dengan demikian Pengumuman Lelang telah memberi kejelasan dan kepastian kepada masyarakat/calon pembeli lelang berkaitan dengan obyek yang dijual. Sehingga lelang dapat dilaksanakan secara transparan dan masyarakat/calon peserta lelang mempunyai kesempatan untuk memeriksa barang yang akan dibeli sehingga diharapkan terjadi penawaran yang optimal;

13. Bahwa apabila, setelah rencana lelang diumumkan di media massa, namun ternyata lelang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta/calon pembeli maka peserta lelang tersebut tetap berhak mengikuti lelang dan mengajukan penawaran sebagaimana diatur dalam pasal 3 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 menyebutkan, bahwa Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang;

14. Bahwa harga limit ditetapkan oleh Pemohon Lelang/Penjual untuk memberi kepastian kepada Pejabat Lelang untuk menentukan pemenang lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (28) PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang;

Halaman 22 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Pejabat Lelang wajib menetapkan pemenang lelang berdasarkan penawaran tertinggi (minimal sama dengan harga limit) sebagaimana diatur dalam pasal 74 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016, bahwa "Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit.";
16. Bahwa sesuai Pasal 6 ayat 5 huruf a angka 7 Perdirjen Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang menyebutkan bahwa salinan/fotokopi laporan penilaian/penaksir atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksir yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
17. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan limit tersebut (angka 14 diatas), maka Tergugat I telah melakukan penaksiran internal sesuai laporan penilaian sebagaimana telah disebutkan pada angka 4a.7 di atas dan menetapkan limit.
18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian kami angka 12 s.d.17 di atas, maka dalil-dalil Penggugat sebagaimana angka 10 dan 11 di atas, sudah sepatutnya ditolak; Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan
19. Berdasarkan uraian kami diatas, maka Mohon Majelis Hakim menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat dalam posita dan petitum yang pada intinya menyatakan pelelangan yang dilakukan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II adalah cacat hukum atau batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum, karena 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;
20. Berdasarkan surat-surat peringatan Tergugat I kepada Debitor (sesuai angka 4 huruf a angka 5 di atas), maka debitor telah terbukti WANPRESTASI sehingga berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.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;
21. Bahwa terhadap proses lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: 296/2017 tanggal 11 Agustus 2017 tidak bisa dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum 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;

Halaman 23 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa sesuai dengan Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;
23. 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.";
24. 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
25. 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 RI antara lain:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 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 RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - e. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

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

Dalam Provisi :

Halaman 24 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Permohonan Provisi dari Penggugat.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan lelang yang dilaksanakan Tergugat II sesuai Risalah lelang Nomor: 296/2017 tanggal 11 Agustus 2017 adalah SAH dan tidak mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak dapat dibatalkan.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbading III semula Tergugat III tidak ada mengajukan Jawaban dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Terbading IV semula Tergugat IV telah mengajukan Jawaban dipersidangan tanggal 5 Juli 2018, yaitu sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya;
2. Bahwa Penggugat yang meminta kepemilikan atas tanah dan bangunan yang ada diatasnya sesuai SHM No. 124 atas nama Rita Hildani terletak di Pekan Ajamu Desa Sei Sentosa Kecamatan Panai Hulu Kabupaten Labuhan Batu berada dalam status a quo, dan Para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara gugatan a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak beralasan; Tergugat IV telah mengikuti lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku;
1. Bahwa Tergugat IV telah mengikuti lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku, karena Tergugat IV mendapat informasi dari pengumuman lelang dari Tergugat I, yang terbit di surat kabar harian "waspada" pada tanggal 5 Juli 2017 dan pengumuman lelang ulang dari Tergugat I, yang terbit di surat kabar harian "waspada" pada tanggal 4 Agustus 2017;
2. Dalam hal pelaksanaan lelang, Tergugat IV tidak ada persekongkolan dengan Tergugat I dan Tergugat II dan adapun Tergugat IV sebagai peserta tunggal dalam lelang hak tanggungan tersebut, tidak melanggar hukum dan perundang-undangan yang berlaku di NKRI;

Halaman 25 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tergugat IV mengetahui bahwa objek lelang masih ditempati orang lain, namun menurut hemat Tergugat IV bahwa Penggugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I melakukan lelang ada objek lelang tersebut, dan dengan itikad baik Tergugat IV menjadi pembeli lelang dan telah memenuhi seluruh kewajiban yang berhubungan dengan lelang hak tanggungan atas objek lelang tersebut;
4. Dengan demikian agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya mengatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan Jawaban Terbading I semula Tergugat I, Terbading II semula Tergugat II dan Terbading IV semula Tergugat IV tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Replik dipersidangan tanggal 9 Agustus 2018 dan terhadap Replik Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbading I semula Tergugat I dan erbading II semula Tergugat II telah mengajukan Duplik dipersidangan tanggal 6 September 2018 sedangkan Terbading III semula Tergugat III dan Terbading IV semula Tergugat IV tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa didalam Jawaban Terbading I semula Tergugat I Kuasa Hukumnya mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 4 Oktober 2018 sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Rantau Prapat berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan perkara tersebut;
4. Menanggukkan biaya perkara ini sampai dengan putusan akhir;

Membaca Salinan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 10 Januari 2019 Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap yang memuat amar putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.361.000,- (Tiga juta tiga ratus enam puluh satu ribu

Halaman 26 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 5/Pdt.G/2018/PN Rap, yang dibuat dan ditandatangani oleh Megawati Simbolon, S.H, Panitera Pengadilan Negeri Rantau Prapat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Januari 2019 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 10 Januari 2019 Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding 5/Pdt.G/2018/PN Rap bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut diberitahukan dengan sah dan patut oleh H. Saharuddin, Jurusita Pengadilan Negeri Rantau Prapat masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 1 Februari 2019 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 1 Februari 2019 dan kepada Terbanding VI semula Tergugat IV pada tanggal 7 Februari 2019; dan atas perintah Panitera Pengadilan Negeri Kisaran oleh Temaziduhu Harefa, S.H Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kisaran kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 6 Februari 2019;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 11 Maret 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 12 Maret 2019, yang menerangkan salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut oleh H. Saharuddin, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rantau Prapat kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Maret 2019 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 13 Maret 2019 dan kepada Terbanding VI semula Tergugat IV pada tanggal 29 Maret 2019 dan oleh Jurusita/Panitera Pengadilan Negeri Kisaran atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Kisaran kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 19 Maret 2019;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 April 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 22 April 2019, yang menerangkan salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut oleh H. Saharuddin, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rantau Prapat kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 29 April 2019 dan kepada dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 26 Maret 2019 dan kepada Terbanding VI semula Tergugat IV pada tanggal 3 Mei 2019 dan oleh Jurusita/Panitera Pengadilan Negeri Kisaran atas perintah Ketua

Halaman 27 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kisaran kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 April 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan Membaca Berkas (inzage) Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap tanggal 10 Januari 2019 yang dibuat H. Saharuddin, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rantau Prapat atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 28 Maret 2019 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Maret 2019 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 13 Maret 2019 dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 29 Maret 2019 dan oleh Jurusita/Panitera Pengadilan Negeri Kisaran atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Kisaran kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 19 Maret 2019 yang menerangkan telah memberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang sudah selesai diminutasi (geminuterd) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat selama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Pasal 7, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Jo. Pasal 199 Rbg dan Pasal 202 Rbg, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat menolak putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat, tanggal 10 Januari 2019 Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap dengan mengajukan keberatan - keberatan dalam memori bandingnya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Penggugat sudah tepat menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat dalam mengajukan gugatan, karena menurut **Pasal 118 HIR ayat (1)** menyatakan :

“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada Tingkat Pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, atau wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri DITEMPAT DIAM SI TERGUGAT, atau jika tempat diamnya tidak diketahui kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal yang sebenarnya (KUHPerdata 15; IR.101)”,

Halaman 28 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sudah jelas dalam hal ini yang berwenang mengadili perkara adalah Pengadilan Negeri Rantauprapat.

2. Bahwa TERDAPAT FAKTA-FAKTA yang diakui secara tegas dalam Jawaban di Pokok Perkara Tergugat/Terbanding I, Tergugat/Terbanding II dan Tergugat/Terbanding IV sehingga tidak perlu dibuktikan oleh Penggugat yaitu:

- Bahwa peristiwa hukum tentang pengalihan terhadap **objek jaminan milik Penggugat/Pembanding yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding I melalui Tergugat/Terbanding II dan selanjutnya Pemenang Lelang oleh Tergugat/Terbanding IV.**

- Bahwa **Terbanding I** membenarkan tanggal 12 November 2012 ada mengikatkan diri dengan mengadakan perjanjian kredit kepada Tergugat I dengan nilai pinjaman sebesar 500.000.000,- (limaratus juta rupiah).

- Bahwa **Terbanding I** membenarkan jaminan atas perjanjian kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah yang diatasnya bangunan Ruko dua lantai yang terletak di Pekan Ajamu Desa Sei Sentosa, Kecamatan Panai Hulu, Kabupaten Labuhanbatu Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik nomor 124, yang terdaftar atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Labuhanbatu;

- Bahwa **Terbanding I** membenarkan Penggugat pada tanggal 21 Juni 2017, mendapat surat pemberitahuan dari Tergugat I dengan nomor B. 22612 II/KC/ADK/6/2017, yang inti dari surat tersebut adalah Tergugat I akan melaksanakan lelang hak tanggungan atas Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik nomor 124 yang terdaftar atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) dengan perantaraan kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Kisaran (Tergugat II) yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 19 Juli 2017, pada pukul 11.00 Wib yang bertempat di KPKNL Kisaran (Tergugat IV

3. Bahwa berdasarkan pada poin 2 diatas maka peristiwa hukum tentang pengalihan terhadap **objek jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Terbanding I melalui Terbanding II dan selanjutnya Pemenang Lelang oleh Tergugat IV maka Pembanding sudah benar tentang hubungan hukum terhadap para pihak yang ditarik untuk dilakukan gugatan**

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. ***Bahwa Pembanding menolak tentang pertimbangan putusan tentang tindakan Terbanding I dan Terbanding II sudah benar dalam melakukan***

Halaman 29 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



penjualan dimuka umum (pelelangan) terhadap agunan dan tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 1365 KUHPerdara.

2. Bahwa pertimbangan hukum judex factie lebih berpihak dengan menguji bukti Terbanding I, Terbanding II tetapi tidak mempertimbangkan tentang bukti Pembanding.
3. Bahwa sudah jelas terjadi kesalahan pertimbangan karena pada Faktanya Pembanding dan Terbanding I **TERNYATA masih mengikatkan diri dalam perjanjian hal ini dibuktikan pada tanggal 13 November 2018, Tergugat I (PT. BRI (Pesero) Tbk Kantor Cabang Rantauprapat** masih memberikan surat pemberitahuan tagihan dengan **Nomor : 3701-KC/ADK/11/2018** yang isinya menerangkan “
“FAKHRURROZI untuk melakukan pembayaran total kewajiban sebesar Rp. 498.470.759,- YANG SELAMBAT-LAMBATNYA UNTUK SEGERA DILUNASI PADA TANGGAL 27 NOVEMBER 2018 (bukti surat kami lampirkan dalam konklusi ini)
4. **Bahwa PEMBANDING DAN Terbanding I (BRI) MASIH MENGIKATKAN DIRI (TERIKAT) DALAM PERJANJIAN SEHINGGA LELANG YANG TELAH DILAKSANAKAN ADALAH TIDAK SAH DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**
5. Bahwa dari fakta hukum tersebut, dapat disimpulkan ternyata Pembanding dan Terbanding I masih mengikatkan dalam perjanjian dan sudah tentu Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah tidak sah demi hukum.
PERBUATAN MELAWAN HUKUM TENTANG PENETAPAN “NILAI LIMIT “ HARGA LELANG
6. Bahwa **Pasal 1 Ayat (28) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Seperti yang telah disebutkan diatas sebelumnya, nilai limit merupakan salah satu syarat yang harus ada dalam proses lelang kecuali yang diatur lain oleh PMK PPL. Dalam prosesnya, **nilai limit ditentukan oleh penjual yang dibantu oleh pihak ketiga.**
7. Bahwa **Terbanding II** telah melakukan kecerobohan untuk meneliti dokumen Terbanding I tentang prasyarat pelaksanaan lelang eksekusi, Terbanding I tidak melampirkan dokumen dari Lembaga Penilai harga/Penafsir yang menjadi Persyaratan utama menetapkan Nilai limit, hal itu menunjukan bahwa **dokumen persyaratan lelang belum lengkap sehingga tidak memenuhi**



legalitas formal sebagaimana yang diatur dalam pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016

8. Bahwa penetapan nilai limit harga Lelang yang jelas-jelas merugikan Pembanding karena penetapan Limit Harga yang dimenangkan oleh Terbanding IV tidak memenuhi aturan hukum Lelang dan ada kesan tentang terjadinya persengkongkolan dalam Penetapan Nilai limit harga.
9. Bahwa diakui secara tegas oleh Terbanding II Eksepsi di Pokok perkara disebutkan : tentang penetapan Nilai Limit Harga Lelang sebagaimana diatur PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :
 - Pasal 1 ayat (28) Nilai Limit harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang
 - Pasal 43 ayat (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik barang
 - **Pasal 44 ayat (1) Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan:**
 - a. Penilaian oleh Penilai; atau
 - b. Penaksiran oleh Penaksir
 - Pasal 44 ayat (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independent berdasarkan kompetensi yang dimiliki.
 - Pasal 44 ayat (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, termasuk curator untuk benda seni dan benda antic atau kuno.
 - Pasal 44 ayat (4) Penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggungjawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II
10. Bahwa berdasarkan dalil Eksepsi dari Terbanding I, sudah jelas dan tegas serta menjadi Fakta Hukum, Terbanding I tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur pada Peraturan PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada poin diatas.
11. Bahwa Pelanggaran atau Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh **Terbanding I dengan tidak melampirkan dokumen dari Lembaga Penilai harga/Penaksir sebagaimana ditentukan berdasarkan pasal 44 ayat (1) Peraturan PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, Terbanding II, tetap melaksanakan Lelang padahal kelengkapan dokumen tersebut adalah salah satu persyaratan penting untuk Pelaksanaan Lelang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa benar penetapan limit harga tidak melibatkan Lembaga Penilai/penaksir, padahal hal ini merupakan **KEWAJIBAN** berdasarkan Peraturan (vide pasal 44 ayat (1) Peraturan PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) bagi Terbanding I, dan Terbanding II selaku Pelaksana Lelang ceroboh dan tetap meneruskan lelang dan akhirnya berimplikasi pada cacat hukum hasil lelang untuk Terbanding IV.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas kiranya cukup alasan untuk mengabulkan gugatan Pembanding dan sekaligus memohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim Tinggi yang mengadili perkara ini untuk :

Dalam Eksepsi:

Menolak Jawaban dan Eksepsi Tergugat/ Terbanding I, Tergugat/ Terbanding II, Tergugat/ Terbanding IV untuk seluruhnya.

Dalam Provisi dan Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding I semula Kuasa Hukum Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 18 April 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI RANTAUPRAPAT (SELANJUTNYA DISEBUT HAKIM TINGKAT PERTAMA) SUDAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TEPAT DAN BENAR SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DALAM HAL TIDAK ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADA PELAKSANAAN LELANG.

1. **B a h w a** : Pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 42 paragraf 2 yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap jaminan pelunasan kredit yang diperjanjikan Penggugat (saat ini Pembanding) dengan bukti kepemilikan berupa SHM telah diikat hak tanggungan.
2. **B a h w a** : Dalil Pembanding dalam Memori Banding nya halaman

Halaman 32 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



4 angka 4 menyatakan "Bahwa Pembanding dan Terbanding I (BRI) masih mengikatkan diri (terikat) dalam perjanjian sehingga lelang yang dilaksanakan adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum."

Selanjutnya pada Memori Banding nya halaman 4 angka 5 menyatakan " Bahwa fakta hukum tersebut, dapat disimpulkan ternyata Pembanding dan Terbanding I masih mengikatkan dalam perjanjian dan sudah tentu Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah tidak sah demi hukum".

3. **B a h w a** : Sesuai dengan pertimbangan hukum dalam Putusannya halaman 42 paragraf 1, Majelis Hakim telah tepat dan benar menyatakan bahwa terhadap suatu perjanjian yang didalamnya terdapat jaminan/agunan terhadap pemenuhan prestasi apabila terjadi ingkar janji/wanprestasi dan terhadap jaminan/agunan tersebut dibebani hak tanggungan, maka sesuai ketentuan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya menghatur ketentuan Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) yang menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 6

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

Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan



eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal 20 ayat (1)

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 sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Sedangkan untuk pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena itu Majelis Hakim tingkat pertama sesuai dengan pertimbangan hukum dalam putusan halaman 43 paragraf 2 menyatakan sebagai berikut “*Menimbang, bahwa tindakan Tergugat I melalui Tergugat II yang melakukan penjualan dimuka umum (pelelangan) didasarkan pada keadaan Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajibannya, dengan demikian tindakan Tergugat I melalui Tergugat II tersebut tidak dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;*”

4. **Bahwa** : Berdasarkan hal tersebut telah jelas dan tegas Majelis Hakim Tingkat Pertama memberikan pertimbangan hukum berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan untuk digunakan. Tidak seperti yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori bandingnya yang justru memberikan peraturan hukum yang tidak lagi digunakan setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan. Apa yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya adalah bentuk penyesatan dalam penggunaan peraturan perundang-undangan yang sangat berbahaya hanya untuk melindungi kepentingannya saja.

Oleh karena itu pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah sangat tepat dan sesuai dan TIDAK BERTENTANGAN dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI RANTAU PRAPAT (SELANJUTNYA DISEBUT HAKIM TINGKAT PERTAMA) SUDAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TEPAT DAN BENAR SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DALAM HAL PENETAPAN HARGA LIMIT LELANG.

1. **B a h w a** : Pembanding dalam Memori Banding nya halaman 5 dan 6 angka 6 sampai 12 menyatakan adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM TENTANG PENETAPAN “NILAI LIMIT” HARGA LELANG.
2. **B a h w a** : Dapat Terbanding I jelaskan, sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

Pasal 43 ayat 2 berbunyi:

“Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual “.

Selanjutnya pasal 44 ayat 1 berbunyi :

“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau*
- b. penaksiran oleh Penaksir.”*

Ayat 3 berbunyi :

“Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.”

Pasal 45 berbunyi :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan

Halaman 35 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ; atau

Berdasarkan peraturan hukum diatas, jelaslah Terbanding I sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan penjualan lelang dan menetapkan nilai limit lelang. Dan sesuai dengan pasal 44 ayat 1, Terbanding I merupakan penaksir yang berwenang melakukan penaksiran terhadap objek a qua untuk menentukan nilai limit. Dan sesuai dengan pasal 45, Terbanding I tidak memerlukan pihak ketiga dikarenakan nilai limit atas objek perkara yang ditaksir oleh Tergugat I dibawah Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah).

3. **B a h w a** : Dalil-dalil pada angka 2 diatas telah disampaikan Terbanding I pada persidangan pada tingkat pertama. Dan Majelis Hakim Tingkat Pertama menguatkan dalil-dalil Terbanding I tersebut dalam putusannya halaman 43 paragraf 3 yang menyebutkan "Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tentang Tergugat I dan Tergugat II tidak mengoptimalkan nilai limit berdasarkan pendekatan penilaian nilai pasar yang dapat dipertanggungjawabkan padahal sudah ada acuan harga yang ditafsir, sehingga akibatnya harga jual lelang yang ditawarkan oleh Tergugat II rendah, Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai limit atas agunan tersebut dihitung dan ditaksir berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 43 ayat 2 berbunyi " Penetapan nilai limit menjadi tanggungjawab penjual", oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut tidak cukup beralasan dan haruslah



4. **Bahwa** : *dikesampingkan.*" Berdasarkan hal tersebut telah jelas dan tegas Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan untuk digunakan. Apa yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya adalah bentuk penyesatan dalam penggunaan peraturan perundang-undangan yang sangat berbahaya hanya untuk melindungi kepentingannya saja.

Oleh karena itu pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah sangat tepat dan sesuai dan TIDAK BERTENTANGAN dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI RANTAU PRAPAT (SELANJUTNYA DISEBUT HAKIM TINGKAT PERTAMA) SUDAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TEPAT DAN BENAR BAHWASANYA PEMBANDING TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN SECARA MATERIIL DALIL - DALILNYA DALAM PERSIDANGAN ;

1. **Bahwa** : dalam pertimbangan hukumnya, Hakim Tingkat Pertama faktanya telah membenarkan dan menguatkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding dan tidak disangkal oleh Para Terbanding serta bahkan dikuatkan dengan bukti-bukti hukum dan fakta-fakta hukum yang diungkapkan dipersidangan dan selanjutnya ditetapkan sebagai suatu kebenaran dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- Pada halaman 43 paragraf 4 Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menyebutkan " *Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II tidak bertentangan dengan hak dan kewajiban Penggugat, maka tindakan Tergugat I melalui tergugat II yang melakukan penjualan dimuka umum (pelelangan) terhadap agunan tersebut tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum*



sebagaimana diisyaratkan dalam pasal 1365 KUHPerdara, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena tidak didukung dengan alat bukti yang dapat mendukung dalil Penggugat tersebut baik surat maupun bukti saksi, maka tanpa lebih lanjut mempertimbangkan petitum-petitumnya, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak,”

- berdasarkan hal tersebut maka yang harus dibuktikan oleh Pembanding maupun para Terbanding adalah apakah terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding I atas kredit macet Pembanding tersebut.
- Dalam kaitannya terhadap dalil gugatannya Pembanding telah mengajukan bukti P.1 sd P.7, TIDAK SATUPUN BUKTI SURAT tersebut yang dapat menerangkan bahwa macetnya kredit Pembanding disebabkan tindakan Terbanding I, demikian pula kaitannya dalam hal tindakan Terbanding I dan atau Terbanding II dalam melakukan tahapan pelelangan/lelang atas objek yang menjadi jaminan pelunasan Kredit Pembanding kepada Terbanding I tersebut telah melanggar prosedur atau ketentuan lelang yang mengakibatkan adanya perbuatan melawan hukum. Demikian juga dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding tidak dapat menerangkan tentang perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Pembanding dalam gugatannya.

2. **Bahwa** : berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, jelas memperlihatkan kebenaran yuridis yang telah dibuktikan oleh **Terbanding I** yang menyatakan dengan tegas bahwa Terbanding I lah yang dirugikan



dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh
Pembanding dengan tidak membayar kembali
kewajibannya atas kredit yang telah diberikan oleh
Tergugat I (saat ini Terbanding I).

3. **Bahwa** : sebenarnya pertimbangan hukum Majelis Hakim
Tingkat Pertama telah memberikan rasa keadilan
yang seadil-adilnya dengan mempertimbangkan bukti-
bukti hukum dan fakta-fakta hukum yang terungkap
dipersidangan dengan memperhatikan secara cermat
apa yang telah dikemukakan oleh Pembanding dan
Para Terbanding lainnya termasuk **Terbanding I**
berikut dengan bukti tulisan yang telah diajukan dan
diungkapkan dipersidangan;
4. **Bahwa** : dengan demikian permohonan banding yang
diajukan oleh Pembanding tak lebih dari **upaya
yang absurd yang kenyataannya tidak
mempunyai alas yuridis yang jelas dan memadai**
5. **Bahwa** : dalil Pembanding yang menurut versi Pembanding
telah baik dan sangat kuat kebenarannya, justru
senyatanya merupakan dalil-dalil yang sama sekali
tidak beralasan dan tidak berlandaskan yuridis.
Mengingat dalil-dalil a quo tidak didukung kuat
dengan bukti hukum yang dapat membuktikan
bahwasanya **Terbanding I** telah melakukan
Perbuatan Melawan Hukum. Tetapi karena
Pembanding memaksakan diri untuk menarik
Terbanding I kedalam perkara a quo menyebabkan
dan semakin memperlihatkan bahwasanya
Pembanding adalah Pembanding yang tidak beritikad
baik ;

Oleh karena itu pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim
Tingkat Pertama telah sangat tepat dan sesuai yang telah menyatakan
bahwa Penggugat (saat ini Pembanding) tidak dapat membuktikan
tenantang dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat I (saat ini
Terbanding I) dan Tergugat II telah dapat membuktikan sangkalannya.

**D. DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH
MEMPERTIMBANGKAN SELURUH ALAT BUKTI SEHINGGA PUTUSANNYA
TELAH MEMENUHI RASA KEADILAN**



1. **B a h w a** : Seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak baik alat bukti dari Pembanding/Penggugat maupun alat bukti dari Para Terbanding/Para Tergugat telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan cermat dan tepat;
2. **B a h w a** : Mengingat alat-alat bukti Pembanding / Penggugat yang berupa bukti P-1 s/d P-7 dalam persidangan tidak ada satupun yang dapat membuktikan bahwa pelaksanaan lelang adalah tidak sah dan batal menurut hukum;
3. **B a h w a** : Alat-alat bukti yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I yang didukung oleh alat-alat bukti dari Terbanding lainnya ternyata dapat membuktikan bahwa apa yang didalilkan oleh Pembanding / Penggugat dalam gugatannya tidak ada yang benar.
4. **B a h w a** : Dengan demikian Putusan Hakim Tingkat Pertama yang telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat dan Para Terbanding / Tergugat dalam perkara a quo ini telah memenuhi rasa keadilan.

M a k a : Berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta yuridis tersebut di atas, ternyata telah terbukti bahwasanya pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo sudah tepat dan sudah memenuhi rasa keadilan para pihak yang berperkara yang sudah sesuai dengan kepada ketentuan hukum yang berlaku, sehingga keberatan - keberatan Pembanding dalam Memori Bandingnya yang ternyata bukan merupakan hal yang baru dan hanya mengulangi apa yang pernah dan telah dikemukakan dalam gugatannya pada pengadilan tingkat pertama, sudah seharusnya untuk ditolak. Selanjutnya dengan hormat Terbanding I mohon kehadiran Ketua Pengadilan Tinggi Medan/Majelis Hakim Banding Yang Terhormat untuk memutuskan :

1. **Menolak Memori Banding dari Pembanding ;**
2. **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor 5/Pdt.G/2018/PN.RAP**
3. **Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkatan pengadilan.**



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut, Majelis Hakim Tingkat Banding perlu terlebih dahulu mempertimbangkan alasan - alasan keberatan yang di ajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang menolak pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat, tanggal 10 Januari 2019 Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap dengan alasan sebagai berikut

- Apakah benar bahwa pertimbangan hukum judex factie lebih berpihak dengan menguji bukti Terbanding I, Terbanding II tetapi tidak mempertimbangkan tentang bukti Pembanding.
- **Apakah benar bahwa pertimbangan putusan tentang tindakan Terbanding I dan Terbanding II yang melakukan penjualan dimuka umum (pelelangan) terhadap agunan yang dimenangkan oleh Terbanding IV sudah benar dan tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 1365 KUHPerdara.**
- **Apakah benar bahwa** ada kekeliruan dalam penentuan tentang penetapan “nilai limit “ harga lelang objek jaminan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan keberatan memori banding Penasihat Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan seperti dibawah ini;

Menimbang, bahwa terkait dengan keberatan Penasihat Hukum dalam memori bandingnya, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca secara teliti dan seksama putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat, tanggal 10 Januari 2019 Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap; berikut Berita Acara Persidangan perkara tersebut maupun bukti surat dari kedua belah pihak yang berperkara, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan keberatan-keberatan yang dikemukakan Penasihat Hukum Pembanding semula Penggugat halmana dilandasi pertimbangan sebagai berikut :

- bahwa hubungan hukum kedua belah pihak terikat dalam perjanjian kredit yang telah disepakati baik, dimana Pembanding semula Penggugat selaku debitur pada Terbanding I semula Tergugat I yang telah memperoleh fasilitas kredit dari Terbanding I semula Tergugat I berupa:
 - a. Kredit Modal kerja sebesar Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) dengan skim kredit Max.CO tetap dengan jangka waktu 12 bulan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 129 tanggal 26 Maret 2013 yang dibuat oleh Setiawati, Sarjana Hukum, Notaris di Rantau Prapat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Persetujuan Perpanjangan jangka waktu kredit, kredit modal kerja sebesar Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan, sesuai dengan Akta Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 95 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat oleh Setiawati, Sarjana Hukum, Notaris di Rantau Prapat; (P-1 s/d P5 sama dengan bukti (TI-1 s/d TI-2);
- Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit telah ditentukan kewajiban bahwa Pembanding semula Penggugat selaku debitur mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran/cicilan dengan tempo selama 12 (Dua belas) bulan dengan nilai angsuran sebesar Rp3.750.000,00 (Tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) terhitung sejak tanggal 26 Maret 2013 sampai tanggal 24 Maret 2014 dan Addendum Perpanjangan Kredit No. 95 terhitung sejak tanggal 28 Maret 2014 sampai tanggal 26 Maret 2015;
 - Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit para Pengugat tersebut, telah menyerahkan agunan berupa tanah antara lain bidang tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik: Nomor 124/Sungai Sentosa atas nama Rita Hildani, dan telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1772/2013 tanggal 30 April 2013 yang dibuat berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh Setiawati, Sarjana Hukum, Notaris di Rantau Prapat; (bukti P-) sama dengan (bukti T-I 11)
 - Bahwa terhadap fasilitas kreditnya tersebut Pembanding semula Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, oleh karenanya Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai debitur yang cidera janji/wanprestasi; setelah Terbanding I semula Tergugat I terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat, yaitu:
 - d. Surat Peringatan I No. B.3107 KC.II/ADK/VII/2015 tanggal 28 Juli 2015;
 - e. Surat Peringatan II No. B.385 KC.II/ADK/01/2016 tanggal 27 Januari 2016;
 - f. Surat Peringatan III No. B.3240 KC.II/ADK/VII/2016 tanggal 14 Juli 2016;

Didalam surat peringatan tersebut, Tergugat I secara tegas memberitahukan kepada Penggugat mengenai jumlah tunggakan kreditnya yang harus diselesaikan dan apabila tunggakan kreditnya tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan dalam surat peringatan tersebut, maka penyelesaian kredit Penggugat akan diserahkan ke saluran hukum (parate eksekusi) melalui Tergugat II; (bukti T-8 s/d T-10)

Halaman 42 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa **oleh karena Pembanding semula** Penggugat sebagai debitur yang cidera janji/ wanprestasi Terbanding I semula Tergugat telah mendapat surat pemberitahuan dari Terbanding I semula Tergugat I melalui surat tertanggal 21 Juni 2017, dengan nomor B. 2612 II/KC/ADK/6/2017 yang inti dari surat tersebut adalah Tergugat I akan melaksanakan lelang hak tanggungan atas Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik nomor 124 yang terdaftar atas nama Rita Hildani (Istri Penggugat) dengan perantara kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Kisaran (Tergugat II) yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 19 Juli 2017, pada pukul 11.00 Wib yang bertempat di KPKNL Kisaran (Tergugat II) yang oleh Pembanding semula Penggugat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa terkait dengan materi dan keberatan yang disampaikan Pembanding semula Penggugat, setelah diteliti dan dibaca secara seksama dalam putusan aquo ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan baik dan benar semua bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak berperkara baik mengenai hubungan hukum kedua belah pihak sebagaimana telah diuraikan diatas, kewajiban untuk membayar cicilan hutang kepada Terbanding semula Tergugat I sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 129 tanggal 26 Maret 2013 dan Addendum Perpanjangan Kredit No. 95 tanggal 28 Maret 2014, dan kegagalan Pembanding semula Penggugat memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran/ cicilan kepada Tergugat I sampai tanggal 26 Maret 2014 (Wanprestasi) sehingga untuk itu Pembanding semula Penggugat telah berulang kali ditegur guna memenuhi kewajibannya dalam perikatan itu dan terhadap suatu perjanjian yang didalamnya terdapat jaminan/agunan yang dibebani hak tanggungan manakala ia lalai memenuhi kewajibannya (Wanprestasi) akan melahirkan hak bagi pihak bank Terbanding I semula Tergugat I meminta pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) terkait dengan bidang tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik: Nomor 124/Sungai Sentosa atas nama Rita Hildani, dan telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1772/2013 tanggal 30 April 2013 yang dibuat berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 226/2013 tanggal 28 Maret 2013 (sesuai ketentuan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya ketentuan Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1);

Menimbang, bahwa tindakan Terbanding II semula Tergugat II yang melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) atas tanah yang dijadikan jaminan kredit terkait dengan bidang tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik: Nomor

Halaman 43 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

124/Sungai Sentosa atas nama Rita Hildani, atas permintaan dari Terbanding I semula Tergugat I PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Rantauperapat ternyata telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, termasuk penentuan harga limit atas agunan ternyata telah *dihitung dan ditaksir berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 43 ayat 2* sehingga tindakan dari Terbanding I semula Tergugat I yang meminta dilaksanakan pelelangan umum atas tanah objek yang dijadikan jaminan kredit melalui hak tanggungan dilaksanakan oleh Terbanding II semula Tergugat II atas permintaan dari Terbanding I semula Tergugat I PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Rantau Perapat perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Kisaran (Tergugat II) yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 19 Juli 2017, pada pukul 11.00 Wib yang bertempat di KPKNL Kisaran (Tergugat II) yang pelelangannya telah dimenangkan Terbanding IV semula Tergugat IV yang dilaksanakan oleh Terbanding II semula Tergugat II atas permintaan dari Terbanding I semula Tergugat I PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Rantauperapat yang oleh Pembanding semula Penggugat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum tidak tepat dan beralasan menurut hukum karena pada kenyataannya tindakan pelelangan atas tanah yang dijadikan jaminan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Pengadilan tingkat pertama sehingga keberatan terkait hal ini haruslah dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat, tanggal 10 Januari 2019 Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap; memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama dimana Pengadilan Tingkat Pertama telah dengan tepat dan benar dalam menilai dan mempertimbangkan hukumnya terhadap hal-hal yang disengketakan kedua belah pihak berperkara melalui bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak Pembanding semula Penggugat (P.1 s/d P.7) dan Terbanding I semula Tergugat I (TI.1 s/d TI.15), Terbanding II semula Tergugat II (TII.1 s/d TII.14) (Lihat Putusan Nomor 5/Pdt.G/20118/PN Rap halaman 37 s/d 43) dan oleh karena pertimbangan hukum dalam putusannya telah menilai dan mempertimbangkan semua bukti dengan tepat dan benar maka pertimbangan putusan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Halaman 44 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat, tanggal 10 Januari 2019 Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap; beralasan hukum untuk dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, sesuai dengan ketentuan pasal 192 ayat (1) Rbg maka haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan untuk tingkat banding seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 juncto Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan Rechtsreglement Buiten gewesten (R.Bg.), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Penasihat Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat, tanggal 10 Januari 2019 Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Rap., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa, tanggal 30 Juli 2019 oleh kami Agustinus Silalahi, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua serta Sumartono, S.H, M.Hum, dan Pontas Efendi, S.H, M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 13 Agustus 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Kedua Hakim Anggota, serta dibantu Marhot Pakpahan, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat atau Kuasa Hukumnya dan Terbanding I, II, III dan IV semula Tergugat I, II, III dan IV atau Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sumartono, S.H. M.Hum.

Agustinus Silalahi, S.H. M.H.

Halaman 45 dari 46 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2019/PT MDN



Pontas Efendi, S.H, M.H

Panitera Pengganti,

Marhot Pakpahan, S.H.,

Perincian biaya:

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp. 134.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).