



PUTUSAN

Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Pusat Jakarta cq. PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Wilayah Sumut cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan Iskandar Muda Jl. Iskandar Muda No. 18/173 Medan** Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Rio Pandapotan Togatorop sebagai Relationship Manager PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Medan Iskandar Muda berdasarkan Surat Tugas Nomor : B.7110-II/KC/ADK/11/2018 sekarang disebut sebagai **PEMBANDING I semula TERLAWAN I ;**
- 2. Saifullah Hendra,**Jalan Sisingamangaraja Nomor 200, Teladan Baru, Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara 20216 atau sebagaimana alamat pemenang lelang dalam kutipan Risalah lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Alex Suranta, SH dan Jamot Samosir, SH Para Advokat pada kantor B.B.H & Advokat Masyarakat DPC PDI Perjuangan Kabupaten Deliserdang yang berkantor di Jalan Tirta Deli No. 7 Lubuk Pakam (Komplek Pemkab) berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Nopember 2018, sekarang disebut sebagai **PEMBANDING II semula TERLAWAN III ;**
- 3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan di Jakarta Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pusat di Jakarta Cq. KPKNL Wilayah Sumut Cq. KPKNL Medan Keuangan Negara, Jalan Diponegoro No. 30 A Medan,** Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Putra Sugiharto, SH sebagai Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-1534/ WKN.02/ KNL.01/ 2018 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-

Halaman 1 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



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

113/MK.6/KN.8/2018 tertanggal 21 Desember 2018, sekarang disebut sebagai **PEMBANDING III** semula **TERLAWAN II** ;

L A W A N

DEDI MASRI, jenis kelamin Laki-laki, umur 42 tahun, lahir di Medan 31 Desember 1976, kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pendidikan Sarjana Strata Tiga (S3), pekerjaan wiraswasta, beralamat Jl. Sakti Lubis No. 1A LK VII Kel. Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas - Medan yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 065/SKK/KH-ES/X/2018 tanggal 24 Oktober 2018, diwakili kuasanya 1. EDY SINAGA, SE, SH, MM, MH, 2. DALDIRI SH, MH, dan 3. DEBBY ALAMSYAH, SH, Ketiganya Advokat pada KANTOR HUKUM EDY SINAGA, SE, SH, MM, MH & REKAN beralamat di Jalan Ir. Juanda No. 16/I Medan Hp. 0813 7726 2178, 0821 6155 7278 email: edyslawyer@gmail.com sekarang disebut sebagai **TERBANDING** semula **PELAWAN** ;

D A N

Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan

Provinsi Sumatera Utara Jl. Jend. Besar A.H. Nasution No. 7 Medan, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Husnen sebagai Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 256/SK.12.71/XI/2018 tanggal 14 Nopember 2018, sekarang disebut sebagai **TURUT TERLAWAN / TURUT TERBANDING** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara Nomor 762/Pdt G/2018/PN Mdn tanggal 16 April 2019 dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Perlawanannya bertanggal 24 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register perkara Nomor 762/Pdt.G/2018/PN Mdn telah mengajukan Perlawanan terhadap Terlawan Terlawan yaitu sebagai berikut :

Halaman 2 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PELAWAN selaku debitur dari TERLAWAN I yang telah menerima fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) sesuai Perjanjian Kredit nomor 75 tanggal 29 Agustus 2014 yang diperbuat dihadapan Syafil Warman SH Notaris di Kota Medan.
2. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan TERLAWAN I tersebut, PELAWAN melakukan pembayaran secara angsuran setiap bulan sebesar Rp. 52.080.300,- (lima puluh dua juta delapan puluh ribu tiga ratus rupiah) kepada TERLAWAN I dengan perincian Hutang Pokok Rp. 3.900.0000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah), Hutang Bunga: 10,25% per tahun selama 2 (dua) tahun selanjutnya mengikuti ketentuan suku bunga BRI, Tenggang waktu kredit: 120 (seratus dua puluh) kali angsuran dan waktu pembayaran pertanggal 29 setiap bulannya.
3. Bahwa sebagai jaminan pelunasan kredit, PELAWAN menyerahkan kepada TERLAWAN I yakni berupa sebidang tanah seluas 1.015 m2 yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan, Kelurahan Sitirejo I (satu) lebih jelas diuraikan dalam sertifikat Hak Milik No. 348,- /Sitirejo I atau disebut juga jalan Sakti Lubis No. 86 atas nama PELAWAN.
4. Bahwa awalnya PELAWAN melakukan pembayaran angsuran kredit kepada TERLAWAN I secara tepat waktu sampai dengan angsuran ke 16 (enam belas) dengan total pembayaran sebesar Rp. 855,137,859,- (delapan ratus lima puluh lima juta seratus tiga puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah).
5. Bahwa memasuki angsuran kredit ke 17 (tujuh belas) yang jatuh pada tanggal 29 Maret 2016, dikarenakan kondisi perekonomian yang lesu dan kondisi keuangan PELAWAN yang sangat sulit, maka angsuran kredit terhadap TERLAWAN I tidak dapat dibayarkan sebagaimana mestinya oleh PELAWAN.
6. Bahwa meskipun kondisi keuangan PELAWAN dalam keadaan sulit, namun PELAWAN tetap berusaha dan memiliki niat serta etiket yang baik untuk dapat melunasi kredit kepada pihak TERLAWAN I.
7. Bahwa akan tetapi tiba-tiba TERLAWAN II memberitahukan jadwal lelang dan pengosongan agunan kepada PELAWAN, tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu atau teguran yang dilakukan TERLAWAN I kepada PELAWAN.

Halaman 3 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa atas pelelangan tersebut, PELAWAN telah berulang kali menyampaikan keberatan dan sekaligus permohonan untuk pelunasan kredit kepada TERLAWAN I, akan tetapi tidak pernah digubris oleh TERLAWAN I.
9. Bahwa tanpa sepengetahuan PELAWAN ternyata TERLAWAN II telah melakukan pelelangan jaminan kredit PELAWAN dan dibeli oleh TERLAWAN III selaku pemenang lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018.
10. Bahwa PELAWAN sangat terkejut karena harga jual lelang jaminan milik PELAWAN sama sekali tidak diberitahu oleh TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III kepada PELAWAN sehingga PELAWAN sangat meragukan itikad baik TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III terkait pelelangan tersebut dengan cara-cara yang tidak benar dan manipulative sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan PELAWAN.
11. Bahwa oleh karenanya sangat beralasan hukum jika terhadap Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 atas objek lelang tanah PELAWAN SHM Nomor 348,- /Sitirejo I atau disebut juga jalan Sakti Lubis No. 86 atas nama PELAWAN dinyatakan batal dan cacat hukum serta tidak sah.
12. Bahwa PELAWAN sangat patut menduga setelah TERLAWAN III dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka TERLAWAN III akan melakukan proses balik nama atas Serifikat Hak Milik nomor: 348 tersebut menjadi nama TERLAWAN III melalui TURUT TERLAWAN selaku instansi yang berwenang untuk melakukan proses balik nama tersebut.
13. Bahwa oleh karenanya sangat beralasan hukum segala surat-surat yang terbit akibat dari pelelangan tersebut termasuk proses balik nama melalui
14. Bahwa PELAWAN patut menduga TERLAWAN III akan mengalihkan tanah yang diperoleh dari hasil lelang yang cacat hukum tersebut kepada pihak lain, sehingga sangat beralasan hukum terhadap tanah dimaksud untuk diletakkan sita penjagaan (conservator dan atau revindicatoir beslag) yang untuk itu akan PELAWAN ajukan permohonannya.
15. Bahwa PELAWAN tetap mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran yang tertunggak tersebut kepada TERLAWAN I dan untuk kelancaran tersebut maka wajar terhadap PELAWAN diberikan penjadwalan kembali (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning) dan penataan kembali (restructuring), dari TERLAWAN I.
16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 26 September 2018 PELAWAN melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat kepada TERLAWAN I dengan No.

Halaman 4 dari 68 Putusan Nomor 380/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

94/EXT/KH-ES/IX/2018 perihal ; Keberatan Lelang Agunan SHM 348 an. Dedi Masri dan bersedia untuk melakukan negosiasi untuk mencari solusi diluar pelelangan. Yang mana surat tersebut juga ditembuskan kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan.

17. Bahwa oleh karena perlawanan PELAWAN didasarkan atas bukti-bukti yang otentik maka sangat beralasan terhadap putusan ini nantinya dapat dilaksanakan dengan serta merta (vit voerbar bij vorrad) meskipun terdapat perlawanan, banding, maupun kasasi.
18. Bahwa oleh karena PELAWAN dalam mengajukan perlawanan ini adalah untuk mempertahankan ha-hak dan kepentingan hukum PELAWAN maka PELAWAN termasuk PELAWAN yang beritikad baik (good oposant).

Berdasarkan uraian - uraian di atas, dengan ini PELAWAN mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut: Menerima dan mengabulkan PERLAWANAN DARI PELAWAN untuk seluruhnya;

1. Menyatakan PELAWAN sebagai PELAWAN yang baik (good oposant) dan harus dilindungi hukum;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan atau penjagaan (conservator dan atau revindicoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III yang melakukan pelelangan atas tanah jaminan PELAWAN dengan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 adalah tanpa prosedur;
4. Menyatakan batal dan tidak sah serta cacat hukum hukum Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 atas Sertifikat Hak Milik No 348,- seluas 1.015 (seribu lima belas) meter persegi yang terletak di jln Sakti Lubis No. 86 Kelurahan Sitirejo I Kecamatan Medan, Kota Medan;
5. Menyatakan surat-surat / akta-akta yang terbit akibat dari lelang tersebut termasuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 348,- atas nama PELAWAN (Dedi Masri) adalah tidak sah dan cacat hukum.
6. Menghukum PELAWAN untuk membayar tunggakan kepada TERLAWAN I setelah dilakukannya Penjadwalan kembali.
7. Menghukum TURUT TERLAWAN untuk mematuhi isi putusan ini.

Halaman 5 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (vit voerbar bij vorrad) meskipun terdapat perlawanan, banding, maupun kasasi.
9. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TERLAWAN III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA INI.

1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan Para Pelawan sangat jelas salah satu yyang yang menjadi rujukan masalah yang disampaikan oleh Pelawan adalah adanya balik nama yang dilaksanakan atas Sertifikat Hak Milik No. 34348 yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum.
2. Bahwa Bahwa tindakan para Pelawan yang demikian telah mencampur-adukkan antara dalil gugatan yang dibuat sendiri oleh Pelawan. Disatu sisi Pelawan mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum, kemudian mengakui sendiri Pelawan tidak dapat memenuhi Perjanjian Kredit sebagaimana disepakati dengan Terlawan I namun kemudian mencampur aduknya lagi dengan proses balik nama. Maka sangat jelas terdapat kekeliruan dari Pelawan dalam merumuskan gugatan.
3. Bahwa Mengenai dalil dan petitum Pelawan mengenai balik nama yang dianggap Pelawan tidak sesuai ketentuan hukum, dalam perkara ini bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Medan secara absolut. Mengingat ketentuan Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara. Mengingat tindakan penetapan peralihan hak dan

Halaman 6 dari 68 Putusan Nomor 380/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)



penerbitannya merupakan ranah Tata Usaha Negara sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 maka lembaga yang berwenang mengadili dan memutus perkara yang demikian adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

4. Bahwa dengan melihat konstruksi gugatan Pelawan seperti itu, dan berdasarkan uraian Terlawan I diatas, berkenan kiranya Pengadilan Negeri Medan terlebih dahulu memutus tentang eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I adalah mengenai "Ketidak wenangan Pengadilan Negeri Medan Secara Absolut" untuk mengadili perkara ini;

Maka: berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memutus dan menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Pelawan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

EKESEPSI II

2. Gugatan Pelawan kabur/ tidak jelas (Exceptio Obscur Libel)

1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan Pelawan sangat jelas Pelawan mencampur adukkan fakta hukum wanprestasi Pelawan dan permasalahan Perbuatan Melawan Hukum yang dibuat-buat oleh Pelawan yang dalilnya saling bertabrakan dan sumir. Hal ini menunjukkan Pelawan tidak paham dalam mendalilkan gugatan. Maka secara mutatis mutandis Pelawan gagal pula dalam meletakkan dasar-dasar gugatan Pelawan dalam gugatan Pelawan tersebut.
2. Bahwa dalam gugatan yang diajukan Para Pelawan tidak jelas mengenai dasar gugatannya dimana dalam gugatannya para Pelawan mengaburkan fakta bahwa sebenarnya Pelawan telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang disepakati dengan Terlawan I. Menunjukkan bahwa gugatan seolah-olah dipaksakan oleh Pelawan hanya untuk mengganggu Terlawan I dalam melaksanakan usaha-usaha Terlawan I.
3. Bahwa Bahkan lebih jauh apabila diperhatikan dalam gugatan Pelawan, Pelawan mendalilkan telah terjadi Perbuatan



Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan I namun secara terang dapat diperhatikan dalam gugatan Pelawan sama sekali tidak diuraikan Hukum mana, Undang-Undang mana dan Ketentuan-Ketentuan mana yang dilanggar oleh Terlawan I. Seolah-olah Pelawan menunjukkan tindakan semena-mena dengan menuduh pihak Terlawan I melanggar sesuatu namun tidak menyampaikan apa yang dilanggar oleh Terlawan I. Maka ini sama saja dengan tindakan kosong atau tidak mendasar yang dilakukan oleh Pelawan hanya untuk memuaskan hasrat dan keinginan Pelawan saja.

Akan sangat aneh apabila pemeriksaan perkara atas dalil Pelawan yang menyatakan telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum namun tidak menguraikan ketentuan hukum mana yang didalilkan oleh Pelawan telah dilanggar oleh masing-masing Terlawan. Bahwa ketika pemeriksaan dilanjutkan atas gugatan yang demikian adalah tindakan yang tidak jelas arahnya. Sehingga, demi keadilan tindakan Pelawan ini sudah dapat dianggap tidak memiliki itikad baik.

Dengan melihat konstruksi gugatan Pelawan seperti itu, yaitu tidak jelas uraian mengenai hukum yang telah dilawan oleh Terlawan I maka jelas gugatan Pelawan yang demikian tidak memiliki dasar yang jelas menyebabkan gugatan Pelawan terkesan hanya asal menggugat tanpa dasar dan fakta hukum yang jelas, sehingga gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel) tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka : Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, nyata-nyata gugatan Pelawan mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscuur libel), oleh karenanya sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya DITOLAK atau setidaknya tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

2. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil Pelawan di dalam Surat Gugatannya bertanggal 24 Oktober 2018, kecuali yang



secara tegas diakui oleh Terlawan I;

2. Bahwa segala yang telah diuraikan oleh Terlawan I di dalam Jawaban DALAM EKSEPSI tersebut di atas, mohon dianggap pula telah disampaikan juga sebagai Jawaban DALAM POKOK PERKARA ini ;
3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
4. Bahwa perlu Terlawan I jelaskan bahwa Pelawan adalah Debitur pada Terlawan I yang telah menikmati fasilitas Kredit dari Terlawan I dengan berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 75 Tanggal 29 Agustus 2014, yang sah dimata hukum dan keadilan;
5. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas, telah diserahkan oleh Pelawan kepada Terlawan I agunan berupa :
 - a. SHM No. 348 an. Dedi Masri, yang terletak di Desa/Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara dengan luas 1.015 M2.
6. Bahwa Berdasarkan data yuridis telah terdapat Hak Tanggungan atas seluruh sertifikat yang terdapat pada agunan berupa. Masing-masing agunan tersebut diikat berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri dari :
 - a. SHM No. 348 an. Dedi Masri, diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 11288 tahun 2014,
Pada proses awal pembebanan Hak Tanggungan atas SHM tersebut dilakukan sendiri oleh pemiliknya yang sah dan yang memiliki kewenangan yaitu Terlawan II selaku debitur dan pemilik jaminan dimana hal tersebut adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).



Sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas SHM tersebut, oleh Terlawan I juga telah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan setempat dan dari pengecekan tersebut dinyatakan bahwa data fisik dan data yuridis pada seluruh sertifikat tersebut diatas sesuai dengan data fisik dan data yuridis pada buku tanahnya di Kantor Pertanahan setempat.

7. Bahwa Terlawan I menolak tegas seluruh dalil Pelawan dalam gugatannya. Perlu Terlawan I sampaikan bahwa apabila diamati kembali gugatan Pelawan, sangat jelas bahwa seluruh dalil-dalil Pelawan dibangun atas satu keadaan yang diakui sendiri oleh Pelawan pada angka 5 halaman 2 gugatan Pelawan jelas menyatakan bahwa Pelawan tidak sanggup melakukan pemenuhan atas perjanjian kredit yang disepakati oleh Pelawan sendiri dengan Terlawan I. hal ini perlu Terlawan I tegaskan sehingga arah dan duduk perkara lebih jelas. Karena keadaan Pelawan yang demikian mengakibatkan Pelawan akhirnya mengalami gagal bayar atas fasilitas kreditnya, sehingga secara langsung mengakibatkan kerugian secara materiil dan moril atas diri Terlawan I karena secara langsung Terlawan I sebagai Bank yang memiliki reputasi baik dalam kehidupan berbangsa dan bernegara terganggu proses usahanya karena Pelawan cidera janji atau wanprestasi atas perjanjian kreditnya dengan Terlawan I.

Oleh karena itu, dalil Pelawan sebagaimana diuraikan dalam gugatan Pelawan yang demikian sudah sepantasnya untuk dikesampingkan.

8. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil Pelawan dalam gugatannya tentang Terlawan I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa sebagaimana Terlawan I uraikan diatas bahwa terhadap kredit Pelawan tersebut tidak terdapat keadaan wanprestasi dari Pelawan sendiri. Sehingga mengakibatkan Terlawan I mengambil langkah yang saling menguntungkan kedua belah pihak yaitu melakukan parate eksekusi atas objek jaminan yang



dijadikan jaminan pelunasan kredit Pelawan yang sudah terlebih dahulu diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan dengan menunjuk telah sempurnanya pengikatan agunan, maka Terlawan I berhak mengambil tindakan ketika debitur wanprestasi atau ingkar janji sebagaimana diuraikan bahwa terdapat ketentuan yang memperbolehkan Terlawan I untuk melakukan pengumuman atau pemberitahuan ke publik untuk dilaksanakannya proses parate eksekusi atas objek jaminan.

Dengan cidera janji/wanprestasi debitur tersebut, Terlawan 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 obyek sengketa (Parate Eksekusi).

9. Bahwa Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan tentang Perbuatan Melawan Hukum. Perlu Terlawan I tegaskan bahwa Perjanjian Kredit telah berlangsung cukup lama, dan selama proses sampai akhirnya Terlawan I mengambil kebijakan untuk membantu Pelawan dalam melakukan pelunasan kreditnya melalui Parate Eksekusi sendiri terlebih dahulu di dahului dengan prosedur yang benar sesuai dengan apa yang diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 yang mana sebelum dilaksanakan proses lelang, Terlawan I terlebih dahulu telah mengingatkan dan memberitahukan kembali debitur dalam hal ini Pelawan bahwa kredit Pelawan sudah mengalami penundaan pembayaran yang mengakibatkan kerugian pada Terlawan I. Hal ini dapat dilihat dengan Terlawan I telah menyerahkan:

1. Surat Peringatan I Nomor B. 85/KRK/RSC-MDN/03/2016 tanggal 15 Maret 2016.
2. Surat Peringatan II Nomor B.133/KRK/RSC-MDN/04/2016 tanggal 28 April 2016.
3. Surat Peringatan III Nomor B.6065 KC-II/AO/05/2016 tanggal 20 Mei 2016.



Namun, Pelawan tetap tidak mau atau tidak mampu melakukan pemenuhan pembayaran sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit. Sehingga memaksa Terlawan I untuk mengambil kebijakan yang menguntungkan pihak Pelawan dan Terlawan I dilaksanakanlah Parate Eksekusi melalui Terlawan II. Maka sangat tidak beralasan apabila saat ini Pelawan menyatakan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Terlawan I dalam melaksanakan usaha-usahanya yang telah berlangsung sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

10 Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil Pelawan tentang Perbuatan Melawan Hukum Terlawan I. Bahwa mengingat Perjanjian Kredit telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Pasal 8 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Maka secara tegas Terlawan I tidak ada sama sekali melakukan perbuatan melawan hukum karena seluruh tindakan Terlawan I dan Terlawan II dalam proses perjanjian kredit sudah sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku. Maka, sudah sepatutnya Terlawan I dilindungi hak-haknya oleh Hukum dan Keadilan.

Demikian juga tindakan parate eksekusi atau lelang eksekusi atas objek jaminan kredit Pelawan tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagaimana diatur diatas. Bahwa setelah dilakukan beberapa kali lelang untuk membantu Pelawan melunasi pinjamannya. Maka, Terlawan III membeli objek lelang tersebut pada lelang ulang yang dilaksanakan pada tanggal 25 September 2018. Sebelum pelaksanaan lelang sendiri Terlawan I terlebih dahulu melaksanakan prosedur pelaksanaan lelang yaitu dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan lelang ulang sebagaimana tertuang dalam Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Ulang nomor B. 5700-KC-II/ADK/09/2018 tanggal 12 September 2018.

Kemudian atas Surat Permohonan tersebut Terlawan II menetapkan tanggal pelaksanaan lelang Ulang pada



tanggal 25 September 2018 sebagaimana terdapat pada Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor S-2073/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 14 September 2018.

Yang kemudian disusul dengan pelaksanaan proses lelang ulang lebih lanjut oleh Terlawan I dengan melakukan Pengumuman Lelang ulang yang terdiri dari :

Pengumuman Lelang Ulang melalui Surat Kabar Harian Tribun tanggal 18 September 2018.

Kemudian, sebelum dilaksanakan lelang ulang Terlawan I telah memberitahukan kepada Pelawan tentang akan dilaksanakannya lelang ulang dan pengosongan agunan melalui surat nomor B.5833a-KC-II/ADK/09/2018 tanggal 18 September 2018.

Sehingga sangat tidak beralasan apabila Pelawan menyatakan terdapat Perbuatan Melawan Hukum, karena selain Pelawan tidak dapat menguraikan hukum mana yang telah Terlawan I langgar juga karena seluruh proses lelang telah dilaksanakann oleh Terlawan I melalui Terlawan II sebagaimana diuraikan dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Prosedur Pelaksanaan Lelang.

- 11 Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam gugatannya dan permohonan petitum Pelawan dalam gugatannya angka 1, 2 dan 3. Bahwa tindakan Pelawan mencampuradukkan seluruh masalah dalam satu gugatan dapat dianggap sebagai sebuah tindakan yang tidak menghargai hukum itu sendiri. Disamping itu bagaimana mungkin dapat menyatakan Pelawan sebagai pelawan yang baik sedangkan menyusun materi gugatannya saja Pelawan telah gagal karena tidak dapat menguraikan antara Permasalahan Wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum dan Tata Usaha Negara yang menjadi rujukan dasar gugatan Pelawan. Bahkan, Pelawan sama sekali tidak menunjukkan hukum apa yang telah dilanggar oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan sehingga jelas dalil dan petitum Pelawan yang demikian dalam angka 1 dan 2 adalah Dalil dan Petitum yang mengada-ada dan sudah sepatutnya dikesampingkan.



Pelawan memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir Beslagh) atas objek agunan sebagaimana diuraikan dalam gugatan khususnya dalil Pelawan angka 14 dan Petitum angka 3.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, romawi VII huruf c menyatakan:

"Bagi pemegang hak tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena objek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi"

Dengan demikian Terlawan I sebagai pemegang hak tanggungan yang sah merupakan pihak yang harus dilindungi haknya. Selain itu atas agunan yang telah diserahkan kepada Terlawan I dan telah dilakukan pengikatan secara Hak Tanggungan nyata-nyata tidak dapat dilakukan Sita Jaminan. Maka Permintaan atas sita jaminan tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan.

12 Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam gugatannya dan permohonan petitum Pelawan dalam gugatannya angka 4 dan 5. Bahwa tindakan Pelawan mencampuradukkan seluruh masalah dalam satu gugatan dapat dianggap sebagai sebuah tindakan yang tidak menghargai hukum itu sendiri. Disamping itu Pelawan sama sekali tidak menunjukkan hukum apa yang telah dilanggar oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan. Bagaimana mau membuktikan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan mendalilkan nya saja Pelawan sudah tidak memiliki kemampuan. Sehingga sangat tidak relevan untuk dianggap sebagai dalil hukum. Sehingga jelas dalil dan petitum Pelawan yang demikian dalam angka 4 dan 5 adalah Dalil dan Petitum yang mengada-ada dan tidak memiliki dasar dan bukti yang jelas dan sudah



sepatutnya dikesampingkan.

Dalam ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Prosedur Pelaksanaan Lelang, tegas disebutkan bahwa lelang yang dilaksanakan dengan prosedur yang baik dan benar tidak dapat dibatalkan. Mengingat bahwa seluruh proses pelaksanaan dan dokumentasi lelang telah dilaksanakan Terlawan I telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku maka sangat tidak dapat diterima dimata hukum permintaan Pelawan sebagaimana diuraikan dalam Petitum angka 5. Sehingga, dalil dan Petitum Pelawan yang demikian sudah sepatutnya dikesampingkan.

- 13 Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam gugatannya dan permohonan petitum Pelawan dalam gugatannya angka 6, 7, 8 dan 9. Bahwa tindakan Pelawan mencampuradukkan seluruh masalah dalam satu gugatan sudah menunjukkan itikad tidak baik Pelawan. Sebagai pihak yang tidak memiliki itikad baik kemudian Pelawan menuntut pihak Turut Terlawan untuk patuh atas putusan perkara yang diminta Pelawan dalam Petitumnya yang dibangun dari dalil-dalil yang sumir dan tidak jelas melukai nilai-nilai keadilan, kepastian dan kemamfaatan hukum itu sendiri. Sehingga sangat beralasan Petitum Pelawan angka 7 untuk dikesampingkan.

Karena dalil-dalil Pelawan dibangun atas pijakan yang tidak jelas dan juga tidak memiliki bukti dan fakta hukum yang kuat, maka tidak sepatasnya Pelawan meminta untuk dilaksanakan putusan serta merta yang dapat merugikan pihak-pihak yang beritikad baik seperti Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan. Dan khususnya Terlawan I melaksanakan parate eksekusi melalui Terlawan II yang kemudian dimenangkan Terlawan III adalah tindakan yang ditujukan untuk membantu Pelawan menyelesaikan kewajibannya yang telah wanprestasi atau cidera janji yang merugikan Terlawan I. dan itu seluruhnya dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan serta PMK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 27/PMK.06/2016 tentang Prosedur Pelaksanaan Lelang. Sehingga dalil-dalil dan Petitum Pelawan angka 8 sudah sepatutnya dikesampingkan.

Disamping itu, apabila diperhatikan lebih jauh Petitum angka 6 Pelawan lagi-lagi menunjukkan pengakuan Pelawan bahwa Pelawan telah menunggak dan wanprestasi atas Perjanjian Kredit sebagaimana disepakati dengan Terlawan I. Dan apabila diperhatikan lagi, akibat tindakan Pelawan yang telah wanprestasi atau cidera janji atas Perjanjian Kredit dengan Terlawan I mengakibatkan kerugian materiil dan moriil bagi Terlawan I sehingga sangat tidak relevan apabila pihak yang dirugikan diminta untuk melakukan pembayaran atas biaya yang timbul dalam perkara. Sehingga Permintaan Pelawan dalam Petitum angka 9 sudah sepatutnya dikesampingkan.

Sedangkan memenuhi Perjanjian Kredit saja Pelawan tidak dapat melaksanakan dengan baik, dan ditambah dengan menganggap remeh hukum dengan mendalilkan gugatan yang tidak punya dasar dan bukti yang kuat sebagaimana ditunjukkan oleh Pelawan yang tidak dapat menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan semakin mempertegas itikad tidak baik Pelawan. Maka, atas dalil-dalil Pelawan dan Petitum Pelawan angka 6, 7, 8, 9 sudah sepatutnya dikesampingkan.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut di atas, nyata-nyata gugatan yang diajukan Pelawan adalah gugatan yang tidak berdasar hukum dan patut untuk dikesampingkan. Baik dalil dalam posita yang menjadi dasar petitum serta petitum yang secara keseluruhan tidak berdasarkan atas fakta hukum. Oleh karena itu Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak Gugatan yang diajukan oleh Pelawan seluruhnya, khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan I atau setidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Halaman 16 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



(ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak mengajukan Jawaban dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Jawaban Terlawan III sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

1. Tentang Kompetensi Absolut (pasal 160 RBG/134 HIR)

Bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa perkara aquo , karena peralihan hak kepemilikan dari Pelawan ke Terlawan III oleh Turut Terlawan atas sertifikat hak milik Nomor : 348 tertanggal 27 Januari 1998 dengan surat ukur No.129/Sitirejo-I/ 1998 tertanggal 13 Maret 1998 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor :1181/04/2018 tertanggal 03 Oktober 2018 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan adalah merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit , individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (pasal 1 ayat 3 UU No.5 tahun 1986 Jo UU No.9 tahun 2009 Jo UU No.51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Terlawan II dan Turut Terlawan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sehingga tidaklah tepat apabila objek gugatan diperiksa oleh Majelis Hakim perkara aquo, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan pasal 47, pasal 53, pasal 77 ayat 1 UU No.5 tahun 1986 Jo UU No.9 tahun 2009 Jo UU No.51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal mana kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut berada pada Peradilan Tata Usaha Negara.

2. Kedudukan Hukum (Legal Standing)

Bahwa kedudukan Dedi Masri sebagai Pelawan dalam perkara ini haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena Pelawansudah tidak mempunyai hak hukum apapun diatas objek perkara aquo dengan sertifikat hak milik No.348 tertanggal 27 Januari 1998 dengan surat ukur No.129/Sitirejo-I/ 1998 tertanggal 13 Maret 1998 dengan luas 1.015 M2 (seribu lima belas meter persegi), karena



sejak 31 Oktober 2018 telah beralih kepemilikan kepada Terlawan III berdasarkan Lelang dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1181/04/2018 tertanggal 03 Oktober 2018 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan.

Bahwa dengan beralihnya kepemilikan objek perkara aquo ke atas nama Syaifullah Hedra (Terlawan III) dengan serta merta gugurlah hak Dedi Masri (Pelawan) atas objek perkara aquo.

3. Error In Persona

Bahwa Pelawan telah salah menarik Terlawan III sebagai pihak dalam perkara aquo, karena dengan bentuk gugatan perlawanan atas Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018, seharusnya Pelawan hanya mengajukan bentuk gugatan Perlawanan kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Medan apabila lelang terhadap objek perkara aquo belum selesai dilaksanakan dengan tanpa mengikutkan Terlawan III sebagai pihak dalam perkara aquo.

4. Obscuur Libels

Bahwa gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan dalam perkara aquo adalah kabur dengan hal-hal sebagai berikut :

- a) Bahwa pokok gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan adalah keberatan terhadap Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 atas 1(satu) bidang tanah seluas 1.015 M2 berikut bangunan diatasnya dengan sertifikat hak milik Nomor : 348 tertanggal 27 Januari 1998 dengan surat ukur No.129/Sitirejo-I/ 1998 tertanggal 13 Maret 1998 yang menjadi pemenang lelang adalah Terlawan III dengan nilai lelang sebesar Rp.2.810.100.000 (dua miliar delapan ratus sepuluh juta seratus ribu rupiah) dan sertifikat hak milik Nomor : 348 tertanggal 27 Januari 1998 dengan surat ukur No.129/Sitirejo-I/ 1998 tertanggal 13 Maret 1998 telah beralih ke atas nama Terlawan III pada 31 Oktober 2018.
- b) Bahwa proses pelaksanaan lelang atas objek sengketa dalam perkara aquo telah selesai dilaksanakan pada 25 September 2018, sedangkan gugatan Perlawanan ini diajukan dan didaftarkan Pelawan pada 05 November setelah lelang selesai



dilaksanakan.

- c) Bahwa dikarenakan gugatan Perlawanan ini diajukan setelah objek sengketa selesai dilelang sehingga seharusnya bentuk gugatan yang diajukan Pelawan bukanlah gugatan Perlawanan akan tetapi gugatan biasa.

Bahwa berdasarkan pendapat Ny.Retnowulan Sutantio ,SH dan Rekan dalam bukunya “ Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan

Praktek Penerbit tahun 1985 Bandung halaman 139 menyatakan :”Perlawanan diajukan secara terlambat , yaitu barang tersebut telah dilelang atau telah diserahkan kepada pihak yang menang , perlawanannya tersebut tidak berhasil dan dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 November 1987 No.1157/K/Pdt/1986 “ Perlawanan diajukan pada tanggal 26 November 1984 padahal putusan yang dilawan sudah selesai dieksekusi pada tanggal 13 November 1984 , dengan demikian Perlawanan terhadap Putusan yang sudah selesai dieksekusi harus dinyatakan tidak dapat diterima tanpa mengurangi hak Pelawan untuk mengajukan gugat biasa, dan Putusan Mahkamah Agung RI No.954/K/Pdt/1973 tanggal 19 Februari 1976” dengan mengabulkan Perlawanan terhadap eksekusi yang telah berlangsung berarti Judex Facti telah menempuh acara yang salah , sebab eksekusi telah berlangsung , dan barang sengketa semula telah dikuasai oleh pihak berwenang , oleh karena itu seharusnya Pelawan mengajukan gugat biasa atau gugat baru.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali yang diakui dengan tegas.
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap telah diuraikan kembali dalam pokok perkara sehingga tidak perlu diuraikan lagi.
3. Bahwa Terlawan III adalah pemilik atas objek perkara aquo seluas 1.015 M2 berikut bangunan diatasnya dengan sertifikat hak milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 348 tertanggal 27 Januari 1998 dengan surat ukur No.129/Sitirejo-I/ 1998 tertanggal 13 Maret 1998.

4. Bahwa tidak benar dan tuduhan yang sangat tidak berdasar oleh Pelawan atas proses lelang atas objek perkara aquo dilakukan dengan cara-cara yang tidak benar dan manipulatif yang dilakukan Terlawan I, Terlawan II , dan Terlawan III , bahkan justru Pelawanlah yang tidak mempunyai itikad baik atas fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah senilai Rp.3.900.000.000 (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah) dengan tenggang waktu kredit sebanyak 120 (seratus dua puluh) kali angsuran, sedangkan Pelawan hanya melakukan 17 (tujuh belas) kali angsuran kredit dan selanjutnya Pelawan tidak pernah melakukan pembayaran angsuran yang sampai akhirnya objek perkara aquo dilelang dan dimenangkan oleh Terlawan III, sehingga Majelis Hakim perkara aquo patut untuk menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak beritikad baik.
5. Bahwa Terlawan III memperoleh hak atas objek perkara aquo atas 1(satu) bidang tanah seluas 1.015 M2 berikut bangunan diatasnya dengan sertifikat hak milik Nomor : 348 tertanggal 27 Januari 1998 dengan surat ukur No.129/Sitirejo-I/ 1998 tertanggal 13 Maret 1998 dengan itikad baik dan berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di NKRI.
6. Bahwa Terlawan III adalah pembeli dengan cara lelang atas objek perkara aquo pada proses lelang pada 25 September 2018 yang dilaksanakan oleh Terlawan II sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 dengan nilai lelang pokok Rp.2.755.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) belum termasuk bea lelang pembeli sebesar Rp.55.100.000 (lima puluh lima juta seratus ribu rupiah) sehingga jumlah keseluruhan yang harus dibayar oleh Terlawan III adalah Rp.2.810.100.000 (dua miliar delapan ratus sepuluh juta seratus ribu rupiah).
7. Bahwa setelah Terlawan III dinyatakan sebagai pemenang lelang dan melunasi nilai lelang sebesar Rp.2.810.100.000 (dua miliar delapan ratus sepuluh juta seratus ribu rupiah), dan untuk menindak lanjuti hasil lelang tersebut Terlawan I menyerahkan :

Halaman 20 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Asli SHM No.348/Sitirejo I yang terletak di Kel Sitirejo-I Kecamatan Medan Kota Medan Sumatera Utara.
- b) Asli SHT No.11288/2014 tanggal 30 Oktober 2014
- c) Asli Surat Permohonan Roya No.B 6155-KC.II/ADK/10/2018

Sesuai dengan tanda terima dokumen jaminan kredit No.B 6154 KC-II /ADK/10/2018.

- 8. Bahwa dengan telah dilakukannya lelang atas objek perkara aquo sesuai dengan risalah lelang No.1181/04/2018 tanggal 25 September 2018, Terlawan I mengajukan Permohonan Roya Hak Tanggungan SHM 348/Sitirejo I dengan No.B.6155-KC-II/ADK/10/2018 kepada Turut Terlawan untuk melakukan Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I .11288/2014 tanggal 30 Oktober 2018 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.4.875.000.000 yang membebani sertifikat hak milik No.348/Sitirejo I (SU No.129/Sitirejo- I/1998 tanggal 13/03/1998 seluas 1.015 M2 yang terletak di Kelurahan Sitirejo I Kecamatan Medan Kota Medan Propinsi Sumatera Utara atas nama Dedi Masri, dan telah diroya pada 29 Oktober 2018.
- 9. Bahwa berdasarkan dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1181/04/2018 tertanggal 03/10/2018 yang dibuat oleh Terlawan I, untuk membalik nama sertifikat hak milik No.348/Sitirejo I (SU No.129/Sitirejo- I/1998 tanggal 13/03/1998 seluas 1.015 M2 yang terletak di Kelurahan Sitirejo I Kecamatan Medan Kota Medan Propinsi Sumatera Utara atas nama Dedi Masri ke atas nama Terlawan III, dan Terlawan III terlebih dahulu harus membayar BPHTB sebesar Rp.134.750.000 dan PBB tahun 2012, 2014,2015,2016,2017 dan tahun 2018 yang tidak dibayarkan oleh Pelawan sebagai wajib pajak yang apabila kalau diakumulasikan sebesar Rp.32.173.482 (tiga puluh dua juta seratus tujuh puluh tiga empat ratus delapan puluh dua rupiah) sehingga kalau diakumulasikan secara keseluruhan sebesar Rp.166.928.482 (seratus enam puluh enam juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh dua rupiah)
- 10. Bahwa untuk memperoleh hak atas objek perkara aquo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor :1181/04/2018

Halaman 21 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



tertanggal 03/10/2018 ke atas nama Terlawan III atas sertifikat hak milik No.348/Sitirejo I (SU No.129/Sitirejo- I/1998 tanggal 13/03/1998 seluas 1.015 M2 yang terletak di Kelurahan Sitirejo I Kecamatan Medan Kota Medan Propinsi Sumatera Utara atas nama Dedi Masri, Terlawan III harus melalui beberapa prosedurdengan melakukan pembayaran sebagai pemenang lelang,pembayaran BPHTB dan PBB yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp.2.977.028.482 (dua miliar sembilan ratus juta tujuh puluh tujuh juta dua delapan ribu empat ratus delapan puluh dua rupiah), belum termasuk biaya-biaya yang tidak tersurat yang jumlahnya cukup besar.

11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang disebutkan diatas sudah terang dan jelas Terlawan III adalah pembeli yang beritikad baik yang secara hukum harus dilindungisesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.251K/Sip/1958 tanggal 28 Desember 1958 menyebutkan "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi atau jual beli bersangkutan haruslah dianggap sah"
12. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas Pelawan untuk meletakkan sita penjagaan atas objek perkara hanya didasarkan kepada asumsi adanya cacat hukum dalam proses lelang, sedangkan objek perkara aquo nyata-nyata telah beralih ke atas nama Terlawan III dengan cara-cara dan berdasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku.
13. Bahwa karena gugatan Pelawan adalah tanpa dasar dan hanya didasarkan kepada asumsi semata, sehingga sudah patut dan selayaknya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal yang disebutkan diatas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

Primer

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Terlawan III untuk seluruhnya.



2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh dalil gugatan Pelawan setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak beritikad baik.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Sekunder

“ Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon diputus seadil-adilnya”

Menimbang, bahwa Jawaban Turut Terlawan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Gugatan Pelawan Kabur/Tidak Jelas (Obscur Libel)

- Bahwa dalil gugatan Pelawan tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Turut Terlawan terhadap Pelawan ;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Pelawan jelas adalah Obscur Libel dan untuk mendukung argumen Turut Terlawan diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

2. Tentang Obyek Sengketa bukan milik Pelawan (Exceptio Domini)

- Bahwa dalam dalil Gugatannya Pelawan menyatakan “Bahwa Pelawan telah menerima fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari Terlawan I sebesar Rp. 3.900.000.000,- (Tiga milyar sembilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah) sesuai Perjanjian Kedit Nomor 75 tanggal 29 Agustus 2014 yang diperbuat dihadapan Syafil Warman, S.H Notaris di Kota Medan. Dan sebagai jaminan pelunasan kredit, Pelawan menyerahkan kepada Terlawan I yakni berupa sebidang tanah seluas 1.015 m² yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 348/Sitirejo I atas nama Pelawan ;

- Bahwa apabila diteliti secara cermat, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan “ Sertipikat 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”;
 - Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa Pelawan dengan adanya Hak Tanggungan sebagai pemberi Hak Tanggungan, Hak Keperdataannya telah beralih kepada penerima Hak Tanggungan ic Terlawan I atas obyek perkara a quo ;
 - Bahwa berdasarkan data terakhir pada Buku Tanah Hak Milik No.348/Sitirejo I, atas obyek perkara a quo telah beralih kepada SAIFULLAH HEDRA berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03/10/2018 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan ;
 - Dengan demikian adalah suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Gugatan Pelawan mengandung suatu cacat exceptio dominii karena Sertipikat Hak Milik No. 348/Sitirejo I tidak lagi terdaftar atas nama DEDI MASRI melainkan sudahberalih ke atas nama SAIFULLAH HEDRA, sehingga adalah hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
3. Tentang Pelawan Prematur Mengikutsertakan TURUT TERLAWAN sebagai Pihak (Exeption Dilatoris)

Halaman 24 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



- Bahwa diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan Pelawan pada prinsipnya adalah tentang perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III ;
- Bahwa seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III yang telah melakukan onrechtmatige daad (perbuatan melawan hukum) terhadap Penggugat ;
- Bahwa perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III, terkait melanggar ketentuan – ketentuan sehingga gugatan Penggugat mengikutkan Turut Terlawan dalam perkara ini adalah prematur (exceptio dilatoris) dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak.”

4. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984 menyatakan: “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit.”

Bahwa dalam gugatannya, Pelawan kurang pihak (Orang Yang Ditarik Sebagai Terlawan Tidak Lengkap) dalam menyebut pihak Terlawan. Pihak yang diajukan dalam gugatan hanya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan Iskandar Muda (Ic. Terlawan I), KPKNL Medan Keuangan Negara (Ic. Terlawan II), Saudara Saifullah Hendra (Ic. Terlawan III), dan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan (Ic. Turut Terlawan). Sedangkan Notaris atau PPAT yang mengajukan pembebanan Hak Tanggungan atas obyek perkara a quo yaitu Syafil Warman, Sarjana Hukum, PPAT di Kota Medan dan Otoritas Jasa Keuangan tidak ditarik sebagai Tergugat. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 201/K/SIP/1974 tanggal 28 Januari 1976 menyatakan bahwa “suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.”

II. DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa TURUT TERLAWAN tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan Pelawan, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa benar TURUT TERLAWAN telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 348/Sitirejo I pada tanggal 31-3-1998, semula terdaftar atas nama LIRSAN LUBIS, SITI HAFSYAH NASUTION, NURSIAH, IMRAN LUBIS Sarjana Hukum, AZWAN LUBIS, ALWIN LUBIS, NURMILLI LUBIS, BIMBIARNI LUBIS, MAZLAN LUBIS, dan EDY TAGOR LUBIS, yang berasal dari Pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara di Medan No. Sk. 1607/HM/22.01/1998 tanggal 27-1-1998, No. Urut 10, sesuai Surat Ukur No. 129/Sitirejo/I/1998 tanggal 13-3-1998, seluas 1.015 m² ;
4. Bahwa kemudian, atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Jual Beli, dimana Sertipikat Hak Milik No. 348/Sitirejo I telah beralih ke atas nama DEDI MASRI, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 210/2013 tanggal 19/12/2003 yang dibuat oleh Risna Rahmi Arifa, S.H., selaku PPAT, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
Bahwa atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Hak Tanggungan Nomor 11288/2014 Peringkat Pertama APHT PPAT Syafil Warman, S.H. Nomor 253/2014 tanggal 10-10-2014, pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Sentra Kredit Konsumer Medan, telah sesuai dengan Undang – Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
5. Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah, terhadap Sertipikat Hak Milik No. 348/Sitirejo I telah dimohonkan SKPT Lelang No. 116 tanggal 28-2-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 dan SKPT Lelang No. 334 tanggal 19-4-2018, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 107 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

6. Bahwa terhadap Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 348/Sitirejo I tersebut diatas, telah di Roya berdasarkan Surat Roya Nomor B.6155-KC-II/ADK/10/2018 tanggal 05-10-2018 dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan Iskandar Muda, Hak Tanggungan Nomor 11288/2014 dihapus, sesuai dengan ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 122 s/d Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
7. Bahwa kemudian, atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Lelang, dimana Sertipikat Hak Milik No. 348/Sitirejo I telah beralih ke atas nama SAIFULLAH HEDRA, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03-10-2018 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 107 s/d Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
8. Bahwa dengan terbitnya SKPT Lelang oleh Kantor Pertanahan kota Medan In Casu Turut Terlawan secara yuridis merupakan fakta bahwa Debitur In Casu telah cidera janji terhadap perikatan yang menimbulkan perjanjian dengan jaminan obyek perkara a quo sebagai Hak Tanggungan berakhir;
9. Bahwa atas hal tersebut berlaku ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah yaitu 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;
10. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat

Halaman 27 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



(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”;

11. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan;

12. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pencatatan Hak Tanggungan, Roya, dan Pemindahan Hak terhadap sertifikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan Sertipikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertifikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah.

III. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TURUT TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERLAWAN untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TURUT TERLAWAN memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2018/PN Mdn. Tanggal 16 April 2018 telah dijatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Menyatakan PELAWAN adalah sebagai PELAWAN yang baik dan benar (good oposant);
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan atau penjagaan (conservator beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
- 3 Menyatakan perbuatan TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III yang melakukan pelelangan atas tanah jaminan PELAWAN dengan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang tidak sesuai dengan prosedurlelaang sesuai Peraturan Kementerian Keuangan No. 27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016;
- 4 Menyatakan batal dan tidak sah serta cacat hukum hukum Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 atas Sertifikat Hak Milik No 348,- seluas 1.015 (seribu lima belas) meter persegi yang terletak di Jln Sakti Lubis No. 86 Kelurahan Sitirejo I Kecamatan Medan, Kota Medan;
- 5 Menyatakan surat-surat/akta-akta yang terbit akibat dari lelang tersebut termasuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 348,- atas nama PELAWAN (Dedi Masri) adalah tidak sah dan cacat hukum;
- 6 Menghukum TURUT TERLAWAN untuk mematuhi isi putusan ini;
- 7 Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TERLAWAN III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng

Halaman 29 dari 68 Putusan Nomor 380/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)



yang saat ini diperhitungkan sebesar Rp 3.722.000,- (tiga juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah);

8 Menolak Perlawanan pelawan selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 75/2019 tanggal 24 April 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Pembanding semula Terlawan I melalui Kuasanya telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 16 April 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Pelawan pada tanggal 22 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Terlawan II pada tanggal 23 Mei 2019, kepada Turut Terbanding II semula Terlawan III pada tanggal 31 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan pada tanggal 22 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Memori Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Terlawan I tanggal 30 April 2019 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 April 2019, Kuasa Hukum Pembanding semula Terlawan I telah menyerahkan Risalah Memori Bandingnya, dan risalah Memori Banding tersebut tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Pelawan padatanggal 22 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Terlawan II pada tanggal 23 Mei 2019, kepada Turut Terbanding II semula Terlawan III pada tanggal 31 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan pada tanggal 22 Mei 2019 ;

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 78/2019 tanggal 29 April 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Pembanding semula Terlawan III melalui Kuasanya telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 16 April 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Pelawan pada tanggal 22 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 24 Mei 2019, kepada Turut Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 23 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan pada tanggal 22 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Memori Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Terlawan I tanggal 30 April 2019 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 April 2019, Kuasa Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Terlawan I telah menyerahkan Risalah Memori Bandingnya, dan risalah Memori Banding tersebut tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Pelawan padatanggal 22 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Terlawan II pada tanggal 23 Mei 2019, kepada Turut Terbanding II semula Terlawan III pada tanggal 31 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan pada tanggal 22 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Memori Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Terlawan III tanggal 7 Mei 2019 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Mei 2019, Kuasa Hukum Pembanding semula Terlawan III telah menyerahkan Risalah Memori Bandingnya, dan risalah Memori Banding tersebut tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Pelawan padatanggal 31 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 10 Juni 2019, kepada Turut Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 10 Juni 2019 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan pada tanggal 31 Mei 2019 ;

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 85/2019 tanggal 9 Mei 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Pembanding semula Terlawan II melalui Kuasanya telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 16 April 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Pelawan pada tanggal 31 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 10 Juni 2019, kepada Turut Terbanding II semula Terlawan III pada tanggal 31 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan pada tanggal 31 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa dalam Risalah Memori Banding Pembanding dahulu Terlawan I tersebut telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2019/PT MDN tanggal 16 April 2019 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Banding /Pembanding telah mengajukan permohonan Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan No.762/Pdt.G/2018/PN.MDN tanggal 16 April 2019 sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding

Halaman 31 dari 68 Putusan Nomor 380/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)



Nomor 75 / 2019 tanggal 24 April 2019 ;

Oleh karenanya Permohonan Banding dalam perkara ini telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang;

Pembanding / dahulu Terlawan I dengan ini hendak mengajukan memori banding sebagai keberatan-keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terlawan I, II, III dan Turut Terlawan

2. Bahwa

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan PELAWAN adalah sebagai PELAWAN yang baik dan benar (good opposant);
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan atau penjagaan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III yang melakukan pelelangan atas tanah dan jaminan PELAWAN dengan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang tidak sesuai dengan prosedur lelang sesuai Peraturan Kementrian Keuangan No. 27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016;
4. Menyatakan batal dan tidak sah serta cacat hukum hukum Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 atas Sertifikat Hak Milik No. 348,- seluas 1.015 (seribu lima belas) meter persegi yang terletak di Jln Sakti Lubis No. 86 Kelurahan Sitirejo I Kecamatan Medan, Kota Medan;
5. Menyatakan surat-surat/akta-akta yang terbit akibat dari lelang tersebut termasuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 348,- atas nama PELAWAN (Dedi Maseri) adalah tidak sah dan cacat hukum;
6. Menghukum TURUT TERLAWAN untuk mematuhi isi

Halaman 32 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



putusan ini;

7. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TERLAWAN III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 3.722.000,- (tiga juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah);
8. Menolak perlawanan PELAWAN selain dan selebihnya;

3. Bahwa setelah membaca, mempelajari dan memahami putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara a quo, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah tidak cermat dalam memeriksa perkara a quo, salah dalam memberikan pertimbangan hukum dan salah pula dalam menerapkan hukum, sehingga mengakibatkan putusan yang dijatuhkannya menjadi keliru / salah dan bertentangan dengan Hukum yang berlaku;

DALAM EKSEPSI

- I. Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Telah Keliru Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Mengenai Eksepsi Pembanding / Dahulu Terlawan I :

- Gugatan Perlawanan Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel) karena tidak tepat memberikan pertimbangan tentang ketentuan SEMA No. 4 Tahun 2014

1. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusannya alinea ke 4 Halaman 36 yang menyatakan:
"Menimbang benar ternyata dengan adanya gugatan Perlawanan aquo dimana sama sekali tidak ada bukti eksekusi untuk penyerahan obyek lelang kepada pemenang lelang (Terlawan III) yang mana eksekusi dimaksud dalam Jurisprudensi MA adalah eksekusi untuk menyerahkan dan mengosongkan sesuatu yang disebut Eksekusi Riel yang ternyata dalam perkara aquo belum ada eksekusi riel penyerahan dan pengosongan objek lelang sehingga sudah



tepat mengajukan perlawanandst

Pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas mendasarkan pada ketentuan dalam SEMA No. 4 tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Sub Perdata Umum buitr 7 (tujuh) yang menyatakan bahwa: "Dalam hal Eksekusi Pengosongan belum selesai maka upaya hukum yang diajukan oleh pihak Terlelang adalah Perlawanan, sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai maka upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan".

2. Bahwa

pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas terkait eksekusi riel penyerahan dan pengosongan objek lelang tidak sesuai dengan Ketentuan dalam Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 11 ayat 2 huruf j yang intinya menjelaskan janji bahwa pemberi Hak Tanggungan (HT) akan mengosongkan obyek hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Ketentuan diatas diwujudkan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 253/2014 (bukti TI-3) dimana terdapat janji Terbanding (Pemberi HT) untuk segera mengosongkan dan menyerahkan obyek hak tanggungan tersebut kepada Penerima Hak Tanggungan (Pembanding). Selanjutnya guna melaksanakan Janji dimaksud ditegaskan dalam Pasal 3 APHT disebutkan bahwa untuk melaksanakan Janji-janji (dhi. Janji Pengosongan dan penyerahan objek Hak Tanggungan) Pembanding dengan akta ini diberi kuasa Terbanding untuk melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan tersebut.

Dengan demikian berdasarkan APHT No.253/2014 (bukti TI-3) atas kuasa oleh Terbanding kepada Pembanding untuk menerima penyerahan obyek Hak Tanggungan dan pengosongan sehingga terbukti Terbanding (dahulu Pelawan) telah secara sukarela menyerahkan obyek hak tanggungan yang dilelang untuk dapat dilaksanakan



eksekusi lelang.

Selain itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut diatas jelas mengesampingkan fakta hukum yang telah terjadi sebelum gugatan perlawanan No: 762/Pdt.G/ 2018/PN.Mdn diajukan oleh Terbanding sehingga mengakibatkan keliru/tidak tepatnya memberikan putusan.

3. Bahwa

Dapat Pembanding jelaskan bahwa terhadap obyek perkara tsb telah diajukan Lelang 7 kali oleh pihak Pembanding melalui KPKNL Medan dimana terakhir pada pelaksanaan lelang ulang yang ke 7 (tujuh) tanggal 25 September 2018 telah laku terjual berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1181/04/2018 tanggal 3 Oktober 2018 dan telah dilakukan balik nama oleh Kantor Pertanahan Medan ke pemenang Lelang (Terlawan III) sejak 31 Oktober 2018 dan sejak saat itu obyek perkara dalam penguasaan pemenang lelang (dahulu Terlawan III) mengingat kondisinya dalam keadaan kosong. Sebaliknya gugatan Perlawanan yang diajukan Terbanding (dahulu Terlawan) aquo atas obyek perkara baru didaftarkan tanggal 5 November 2019.

ketentuan tersebut semakin mempertegas bahwa tindakan Pelawan (dalam hal ini Terbanding) mengajukan Perlawanan telah sedari awal merupakan tindakan yang tidak berdasar hukum sehingga seharusnya apabila Majelis Hakim tingkat pertama lebih jeli dalam memeriksa dan memperhatikan dasar dan fakta hukum Majelis tidak keliru memberikan pertimbangan dan putusannya.

4. Bahwa

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan/Terbanding tidak dapat diterima;

- Terbanding (dahulu Pelawan) tidak memiliki Legal Standing dalam Pengajuan Gugatan Perlawanan aquo.

1. Bahwa

Pembanding menolak dengan tegas pertimbangan Majelis hakim Halaman 37 alinea 3 yang menyatakan bahwa



terhadap eksepsi mengenai legal standing Pelawan dalam mengajukan perlawanan atas pelelangan obyek jaminan uang sudah dilaksanakan oleh KPKNL Medan (dahulu Terlawan II) karena Pelawan menilai bahwa pelelangan tersebut ada Perbuatan melawan Hukum maka tidak cukup beralasan eksepsi dikabulkan karena sudah memasuki serta menyinggung materi pokok.

Majelis Hakim seyogyanya dapat mengkonstantir fakta hukum dimana Terbanding (dahulu Pelawan) tidak mempunyai hak hukum apapun atas obyek perkara aquo, mengingat Sertifikat Hak Milik No. 348 luas 1.015 m2 terletak di Jalan Sakti Lubis, Sitirejo I, Medan sejak tanggal 31 Oktober 2018 telah beralih kepemilikannya dan dalam penguasaan Pemenang Lelang (dahulu Terlawan II) berdasarkan Risalah Lelang Nomor:1181/04/2018 tertanggal 3 Oktober 2018.

Dengan beralihnya hak kepemilikan atas obyek perkara aquo maka secara hukum Terbanding (dahulu Pelawan) tidak memiliki kewenangan hukum/legal standing untuk mengajukan gugatan perlawanan aquo;

2. Bahwa *Dengan melihat konstruksi gugatan perlawanan Pelawan seperti itu, yaitu tidak jelas uraian mengenai hukum yang telah dilawan oleh Terlawan I maka jelas gugatan perlawanan Pelawan yang demikian tidak memiliki dasar legal standing yang jelas menyebabkan gugatan Pelawan terkesan hanya asal menggugat tanpa dasar dan fakta hukum yang jelas, sehingga gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel) tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;"*
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan perlawanan yang diajukan oleh



Pelawan/Terbanding tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

I. MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT DAN TIDAK TELITI DALAM MEMBERIKAN PENILAIAN ATAS PERMASALAHAN DAN FAKTA-FAKTA YANG TERUNGKAP DALAM PERSIDANGAN

1. Bahwa Pembanding (dahulu Terlawan I) menolak pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusan halaman 45 alinea 1 dan 2 yang menguraikan bahwa *berdasarkan hal tersebut maka proses kredit yang diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan sebenarnya bukan untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) melainkan untuk tujuan lain sehingga majelis menilai bahwa dalam pemberian kredit tersebut ada dilakukan penyeludupan hukum karena perbuatan hukum yang dilakukan antara kreditur dengan debitur dibuat pinjaman KPR akan tetapi kenyataannya adalah bukan untuk itu melainkan pinjaman atau kredit murni yakni meminjam uang yang kemungkinan untuk menambah modal usaha dan lain sebagainya dengan jaminan sertifikat yang kemudian di pasang hak tanggungan;*

Dalam hal ini dapat Pembanding jelaskan bahwa sesuai bukti TI.1, TI.2, TI.3 dan TI.4 antara Pembanding dan Terbanding terikat hubungan hukum pinjam meminjam yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 29 Agustus 2014.

2. Bahwa Sesuai Pasal 1 Akta Perjanjian Kredit Nomor 75 tanggal 19 Agustus 2014 tentang Jumlah, Bentuk dan Penggunaan Kredit disebutkan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) tersebut dipergunakan untuk *refinancing*. Dalam hal ini fasilitas *refinancing* dimaksud merupakan fasilitas yang sifatnya Pembiayaan Kembali atas aset yang telah diperoleh oleh Terbanding (dahulu Pelawan). Dengan demikian, penilaian hakim atas pemberian kredit tersebut terdapat penyeludupan hukum merupakan penilaian yang keliru atau tidak tepat karena dalam Bukti TI.1 s/d TI.4 para pihak sepakat bahwa fasilitas kredit



diberikan sebagai fasilitas KPR *refinancing*. Sehingga dimungkinkan uang hasil pinjaman itu dipergunakan untuk keperluan lain dari pihak peminjam (dalam hal ini Terbanding).

3. Bahwa

Kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 75 tanggal 29 Agustus 2014 tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana Para Pihak telah sepakat dan isi dari perjanjian tersebut berlaku mengikat bagi pihak-pihak. Sehingga penilaian hakim atas fakta dan bukti-bukti persidangan yang dalam pertimbangan hakim menyatakan telah terjadi Penyeludupan Hukum merupakan penilaian yang tidak cermat/keliru.

4. Bahwa

Selanjutnya Pembanding (dahulu Terlawan I) menolak pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusan halaman 45 alinea 2 dan 3 yang menguraikan bahwa disamping adanya penyeludupan hukum seperti tersebut diatas juga majelis menilai bahwa pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II adalah sudah tidak sesuai dengan Permenkeu No. 27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016 dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Pasal Permenkeu No. 44 No. 27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016 yang sama dengan pasal 35 PMK No. 93/PMK-06/2010 tanggal 23 April 2010 disebutkan bahwa Penjual menetapkan nilai limit (batas harga) berdasarkan

- a. Penilaian oleh Penilai yang mana penilaian tersebut harus dilakukan oleh lembaga independen selaku Pressesornya yang ternyata dari bukti yang ada ternyata laporan lembaga independent yang berkompeten untuk menilai harga barang jaminan tidak ada sehingga nilai limit yang ditentukan sebesar RP. 3.200.000.000,- tidak jelas siapa yang menilainya.
- b. Penaksiran oleh Penaksir, dimana sesuai bukti T-I-10 dimana harga limit dan pada lelang ulang ke-II dimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga limit diturunkan dan ditetapkan sebesar Rp. 2.750.000.000,- yang ternyata nilai limit tersebut juga tidak ada dinilai atau ditaksir oleh lembaga/penaksir yang independen.

5. Bahwa Dapat Pemanding jelaskan dan tegaskan kembali Terbanding sesuai Rekening Koran Pinjaman debitur sejak bulan Maret 2016 telah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit sehingga kolektibilitas pinjamannya macet (Non Performing Loan) sehingga Terbanding telah cidera janji (wanprestasi) sejak bulan Maret 2016.

6. Bahwa Mengingat cidera janji Terbanding, Pemanding tidak serta merta melakukan eksekusi lelang obyek jaminan Terbanding, namun masih memberi kesempatan kepada Terbanding untuk melakukan kewajiban angsuran sesuai Perjanjian Kredit. Pemanding telah menyampaikan Surat Peringatan sebagai berikut :

1. Surat Peringatan I Nomor B. 85/KRK/RSC-MDN/03/2016 tanggal 15 Maret 2016 (Bukti TI.5)
2. Surat Peringatan II Nomor B.133/KRK/RSC-MDN/04/2016 tanggal 28 April 2016 (Bukti TI.6)
3. Surat Peringatan III Nomor B.6065 KC-II/AO/05/2016 tanggal 20 Mei 2016 (Bukti TI.7)

7. Bahwa Mengingat tidak adanya itikad baik dari Terbanding (debitur) dari tahun 2016 s/d 2017. Pemanding berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sesuai bukti-bukti mengajukan Permohonan Pelaksanaan Lelang ke KPKNL Medan (Terlawan II), pelaksanaan lelang atas objek perkara SHM No. 348/Sitirejo I.

Permohonan pelaksanaan lelang jaminan Terbanding telah dimohonkan 7 (tujuh) kali kepada KPKNL Medan diantaranya:

1. Lelang Pertama tanggal 01 Maret 2017 dengan Nilai Limit Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah);
2. Lelang Kedua tanggal 26 April 2017 dengan Nilai Limit Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Lelang Ketiga tanggal 4 Oktober 2017 dengan Nilai Limit Rp. 4.250.000.000,- (empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Penetapan limit lelang berdasarkan Penilaian oleh Penilai Independen dari KJPP Areyanti Junita No. Laporan: 024./Lap.Pen/AJ-MDN/DMS/TP/X/2016 tanggal 5 Oktober 2016 (Bukti Pembanding Baru 1)

4. Lelang Keempat tanggal 27 April 2018 dengan Nilai Limit Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

5. Lelang Kelima tanggal 09 Juli 2018 dengan Nilai Limit Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

6. Lelang Keenam tanggal 06 September 2018 dengan Nilai Limit Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah);

Penetapan limit lelang berdasarkan Penilaian oleh Penilai Independen dari KJPP Sukardi, Israr & Rekan File No: 019 A/LAP/APP-LR/SIS-MDN/02/2018 tanggal 22 Februari 2018 (Bukti Pembanding Baru 2)

7. Lelang Ketujuh tanggal 25 September 2018 dengan Nilai Limit Rp. 2.750.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Penetapan limit lelang berdasarkan Penilaian oleh Penilai Independen dari KJPP Budi, Edy, Saptono & Rekan No. Laporan: 9213/SS-BEST/L-PA/MDN/IX/2018 tanggal 07 September 2018 (Bukti Pembanding Baru 2)

8.

Bahwa

Selanjutnya, ketentuan Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tahun 2016 mengatur Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

huruf a berbunyi:

“menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada



penilaian oleh Penilai;"

Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut tegas telah ditunjukkan oleh Penjual (dalam hal ini Terlawan I/Pembanding) kepada Terlawan II hasil penilaian yang masih berlaku (hal mana telah diuraikan berdasarkan Bukti TI.8 bahwa bersama Surat Permohonan Lelang Agunan Kredit telah disertakan diantaranya dokumen Surat Penetapan Nilai Limit dan Laporan Hasil Penilaian oleh Penilai atas objek lelang), sehingga proses penurunan Nilai Limit dapat dilaksanakan dan tidak melanggar ketentuan Pasal 47 PMK 27/2016 tersebut diatas. Maka sangat tidak beralasan pertimbangan-pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut mengingat bahwa seluruh prosedur dan dokumen serta syarat pelaksanaan lelang telah dilaksanakan dengan benar dan sesuai ketentuan oleh Terlawan I (Pembanding);

Dengan demikian proses pengajuan permohonan lelang atas objek jaminan yang diajukan oleh Pembanding melalui KPKNL Medan (Terlawan II) telah sesuai dengan ketentuan Pasal 43, 44, 45, 46 dan 47 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

9.

Bahwa

Oleh karena itu, akibat ketidakcermatan majelis hakim dalam menilai dan memahami bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding (dahulu Terlawan I) telah mengakibatkan kekeliruan majelis hakim dalam menerapkan hukum sehingga sangat beralasan untuk putusan yang dihasilkan dengan pertimbangan yang keliru tersebut untuk dapat dibatalkan karena Putusan dan Pertimbangan seperti ini tidak akan terjadi jika majelis hakim dengan hati nurani dan rasa keadilan yang tinggi memeriksa perkara ini.

II. MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM ATAS PENGAJUAN SITA JAMINAN DENGAN MENGABAIKAN FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DALAM PERSIDANGAN

10

Bahwa

Selanjutnya Pembanding (dahulu Terlawan I) menolak pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusan



11 Dari apa yang telah diuraikan tersebut, majelis hakim tidak
Bahwa menilai secara cermat bukti-bukti yang dihadirkan sebagai
fakta dalam persidangan. Bahwa objek sengketa tersebut
telah dikuasai dan dibaliknama menjadi milik Terlawan III
sebagai pemenang lelang, kemudian Majelis Hakim dalam
menetapkan sita jaminan juga tidak memperhatikan dalil-
dalil dan uraian-uraian Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III
dan Turut Terlawan dalam jawaban terhadap posita dan
permintaan Pelawan atas sita jaminan tersebut sehingga
pertimbangan majelis hakim tersebut sangat bertentangan
dengan nilai-nilai Keadilan dan Kemamfaatan Hukum.

Halaman 42 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



jaminan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan sehingga konsekuensi dari berlakunya prinsip hukum ini adalah jika dilakukan eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut, maka kreditur preferen lah yang berhak untuk pertama kali mengambil uang hasil eksekusinya hingga terlunasnya tagihan piutangnya, dan jika masih terdapat sisanya, maka baru lah menjadi bagian pihak-pihak yang berhak berdasarkan Sita Persamaan. Dengan demikian penetapan sita jaminan tersebut adalah penetapan yang keliru.

13

Bahwa

Disamping itu, Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) berdasarkan pengaturan Pasal 227 HIR adalah sita terhadap barang-barang milik Terlawan yang disengketakan status kepemilikannya, atau dalam sengketa hutang-piutang atas tuntutan ganti rugi. Apabila dikaitkan dalam perkara aquo, maka terdapat fakta perkara aquo berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan yang tidak ada kaitannya dengan sengketa kepemilikan sebagaimana uraian pengertian sita jaminan, serta pokok perkara sama sekali tidak memiliki rumusan yang dapat memungkinkannya diletakkan sita jaminan sehingga sangat tidak beralasan penetapan sita jaminan oleh Majelis Hakim tingkat pertama yang diperkuat dalam Putusannya tanggal 16 April 2019. Sehingga sangat beralasan untuk dibatalkan;

14 Bahwa

Dengan demikian, permohonan mengenai sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan pada saat sidang berlangsung tidak berdasar hukum sehingga patut untuk tidak dipertimbangkan atau ditolak.

MAKA: Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan tersebut diatas, Pembanding / dahulu Terlawan I mohon dengan segala hormat kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan, sudilah kiranya berkenan memutuskan dengan putusan dalam Tingkat Banding sebagai berikut:

1. Menerima permohonan dan Memori Banding Pembanding /dahulu Terlawan I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 762/Pdt.G/2018/PN Mdn, TANGGAL 16 April 2019;

Mengadili sendiri:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi Pembanding / dahulu Terlawan I;
2. Menolak seluruh gugatan Perlawanan Terbanding;
3. Mengangkat dan menyatakan tidak sah sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
4. Menyatakan pelaksanaan lelang dengan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 telah sesuai dengan prosedur lelang dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016;
5. Menyatakan surat-surat/akta-akta yang terbit akibat dari lelang termasuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 348 kepada Saifullah Hedra sah dan berkekuatan hukum;
6. Menghukum Terbanding / dahulu Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dalam Risalah Memori Banding Pembanding dahulu Terlawan II tersebut telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2019/PT MDN tanggal 16 April 2019 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama telah keliru dalam mempertimbangkan bahwa pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Pembanding/Terlawan II sudah tidak sesuai dengan Permenkeu No 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 dimana pertimbangan hukumnya :
Bahwa sesuai dengan pasal 45 ayat 1 sub b Permenkeu No 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 menyebutkan bahwa harga limit untuk lelang Hak Tanggungan sesuai pasal 6 UU hak Tanggungan No 4 tahun 1996 ada disebutkan bahwa nilai yang dinilainya paling sedikit Rp.1.000.000.000,- harga limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai, yang ternyata dalam perkara a quo sesuai dengan bukti T-9 dimana limit ditetapkan oleh Kanca BRI Iskandar Muda pada lelang I yakni sebesar RP. 3.200.000.000,- dan pada pelelangan ulang harga limit dibawah harga limit sewaktu lelang I yakni sebesar Rp. 2.750.000.000,- yakni dibawah nilai hak tanggungan dimana

Halaman 44 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



penilaian tersebut didasarkan dengan penilaian dan pertimbangan terhadap penyelesaian kredit yang bersangkutan dan bukan dari dasar harga limit dari lembaga penilai/penaksir yang berkompeten; Menimbang bahwa berdasarkan Bukti T-II-9 tersebut dimana harga limit yang ditetapkan oleh penjual (Terlawan I) tidak didasarkan oleh harga yang sudah dihitung sebelumnya oleh pihak ketiga selaku penilai atau penaksir yang independen melainkan ditetapkan sendiri oleh penjual (Terlawan I) tanpa ada terlebih dahulu dihitung serta ditetapkan oleh lembaga Independen yang berkompeten untuk menilainya demikian juga sesuai pasal 47 Permenkeu No 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 disebutkan bahwa hal pelaksanaan lelang ulang nilai limit dapat diubah oleh sipenjual dengan ketentuan menunjukkan hasil penilaian oleh penilai atau penaksir dari pihak ketiga dalam hal itu sama sekali tidak ada, sehingga penentuan harga limit tersebut sudah bertentangan dengan PMK

No 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 sehingga dengan alasan tersebut maka pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II telah tidak sesuai dengan peraturan yang ada, sehingga meskipun hal itu menjadi tanggung jawab penjual (Terlawan I) sesuai pasal 17 Permenkeu No 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tersebut diatas maka dengan pertimbangan yang sedemikian maka proses lelang yang sudah dilaksanakan secara formil sudah tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam peraturan lelang ;

- b. Bahwa majelis hakim tingkat pertama yang memeriksa perkara a quo yang menyatakan dalam pertimbangan hukumnya pelelangan yang dilakukan Pembamnding/Terlawan II tidak sesuai dengan peraturan yang ada adalah kekeliruan karena Pembanding/Terlawan II melaksanakan lelang telah berpedoman kepada peraturan dan perundang undangan yang berlaku sehingga dalam menerima dokumen persyaratan lelang dar Terlawan I sesuai dengan surat PT. Bank BRI Kantor Cabang Medan Iskandar Muda No. B 5700-KC-II/ADK/09/2018 tanggal 12 September 2018 (**Bukti T-II-2**) dalam permohonan lelang ulang disertakan dengan lampiran persyaratan lelang dan salah satunya adalah fotocopy laporan penilaian dari penlai independen terhadap



objek lelang atas nama Dedi Masri (Terbanding) yang dinilai Kantor Jasa Penilai Publik Budi, EDY, Saptono & Rekan, yang asli dokumennya ada pada Terlawan I sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara a quo kami lampirkan fotocopy Laporan Penilaian Properti Dedi Masri yang dinilai oleh " Kantor Jasa Penilai Publik Budi, EDY, Saptono & Rekan, yang disampaikan kepada Bank BRI Cabang Medan Iskandar Muda dengan surat No. 9213/SS-BEST/L-PA/MDN/IX/2018 tanggal 07 September 2018 ;

- c. Bahwa laporan Penilaian Properti Dedi Masri (Terbanding) yang dinilai oleh " Kantor Jasa Penilai Publik Budi, EDY, Saptono & Rekan, dalam halaman Pernyataan Penilai (halaman V romawi nomor urut 3) penilaian dilakukan pada tanggal 28 Agustus 2018, sedangkan tanggal pelaksanaan lelang adalah tanggal 25 September 2018 berdasarkan pasal pasal 50 ayat 1 PMK No 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2019 disebut " Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksir untuk lelang Eksekusi pasal 6 UUHT lelang eksekusi Fidusia dan lelang eksekusi Harta paillit yang digunakan sebagai dasar penetapan nilai limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12(dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual " Dengan demikian nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual / Terlawan I masih berlaku ;
- d. Bahwa dalam laporan Penilaian Properti Dedi Masri yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Budi, EDY, Saptono & Rekan dapat diketahui bahwa nilai tanah Sertifikat Hak Milik No.348 seluas 1.015 (seribu lima belas) meter persegi yang terletak di Jalan Sakti Lubs kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Kota, Medan nilai pasar sebesar Rp. 4.354.000.000,- dan nilai likuidasi Rp. 2.693.000.000,-
- e. Bahwa oleh karena penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab pemohon lelang dalam hal ini adalah Terlawan I sesuai dengan pasal 44 ayat 4 PMK No 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2019. Maka penetapan harga limit lelang pertama sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.3.200.000.000,- dan penetapan nilai limit lelang ulang sebesar Rp.2.750.000.000,- sepenuhnya adalah menjadi wewenang pemohon lelang atau penjual incasu Terlawan I dan nilai yang ditetapkan oleh penjual / terlawan I masih diatas nilai Likuidas yang dibuat oleh penilaian Independen ;

f. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Pembanding / Terlawan II terhadap objek lelang berupa tanah Sertifikat Hak Milik No 348 seluas 1.015 (seribu lima belas) meter persegi yang terletak di Jalan Sakti Lubis No. 86 Kelurahan Sitirejo I Kecamatan Medan Kota, Medan sesuai dengan Risalah lelang No 1181/04/2018 pelaksanaan lelangnya adalah pada tanggal 25 September 2018 (Bukti T-II-1) bukan pada tanggal 03 Oktober 2018 sebagaimana yang dinyatakan dalam amar putusan perkara perdata Nomor : 762/Pdt.G/2019/Pn Mdn tanggal 16 April 2019 sehingga Risalah Lelang Nomor : 1181/04/2018 tanggal 25 september 2018 adalah sah ;

g. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan diatas penetapan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Penjual/ Terlawan I jelas berdasarkan hasil penilaian independen atau pihak ketiga, sehingga proses lelang yang dilakukan oleh Pembanding/Terlawan II telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam peraturan lelang ;

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta fakta yang telah diuraikan diatas kiranya Majelis Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Terlawan II ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Meean Nomor 762/Pdt.G/2018/PN Mdn. Tanggal 16 April 2019 ;

Mengadili Sendiri :

1. Menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh Pembanding / Terlawan II adalah sah sesuai dengan Peraturan Kementrian Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 ;

Halaman 47 dari 68 Putusan Nomor 380/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)



2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 25 September 2018 atas tanah Sertifikat Hak Milik No.348 seluas 1.015 (seribu lima belas) meter persegi yang terletak di Jalan Saksi Lubis No.86 Kelurahan Sitirejo I Kecamatan Medan Kota, Medan adalah sah secara hukum ;
3. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk/Verklaad) ;
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, ex aequo ex bono, mohon putusan yang seadil adilnya ;

Menimbang, bahwa dalam Risalah Memori Banding Pemanding dahulu Terlawan III tersebut telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2019/PT MDN tanggal 16 April 2019 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa, putusan Pengadilan Negeri Medan yang dimohonkan banding oleh Pemanding tersebut amarnya berbunyi:

M E N G A D I L I

1. Menyatakan PELAWAN adalah sebagai PELAWAN yang baik dan benar (good Oposant) ;
2. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan dan atau penjagaan (conservator beslag) yang telah diletakan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Perbuatan TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III yang melakukan pelelangan atas tanah jaminan Pelawan dengan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang tidak sesuai dengan prosedur lelang sesuai Peraturan Kementerian Keuangan No. 27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016 ;
4. Menyatakan batal dan tidak sah serta cacat hukum Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 atas Sertifikat Hak Milik No 348,- Seluas 1.015 (Seribu Lima Belas) meter persegi yang terletak di Jln Sakti Lubis No. 86 Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan, Kota Medan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan surat-surat/akta-akta yang terbit akibat dari lelang tersebut termasuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 348,- atasnama PELAWAN (DEDI MASRI) adalah tidak sah dan cacat hukum ;
6. Menghukum TURUT TERLAWAN untuk mematuhi isi putusan ini;
7. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II, dan TERLAWAN III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 3.722.000,- (Tiga Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Dua Ribu Rupiah) ;
8. Menolak Perlwana Pelawan selain dan selebihnya ;

Bahwa, terhadap putusan tersebut telah diajukan permohonan banding oleh Pembanding pada tanggal 29 April 2019 sebagaimana disebutkan dalam Akte Permohonan Banding No. 78/2019 ;

Bahwa, oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang untuk itu, maka secara formal permohonan banding Pembanding patut untuk diterima ;

Bahwa, Pembanding merasa keberatan terhadap pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Medan yang memutus perlawanan yang diajukan oleh Pelawan/ Terbanding I, sebab pertimbangan tersebut sangat keliru dan tidak tepat, sehingga karenanya harus dibatalkan ;

Bahwa, adapun alasan Terlawan III/ Pembanding menyatakan pertimbangan Pengadilan Negeri Medan tersebut keliru dan tidak tepat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, di dalam putusannya nama Terlawan III/Pembanding pada halaman 2 adalah SAIFULLAH HENDRA sebagai Terlawan III, sedangkan pada halaman 24 garis ke dua (-) dan halaman 32 pada bukti fotocopy KTP Terlawan III/Pembanding adalah bernama SAIFULLAH HEDRA, sehingga nama di dalam Perlawanan Pelawan/ Terbanding kepada Terlawan III/Pembanding tidak benar dengan demikian Perlawanan Pelawan/Terbanding harus DITOLAK ;
2. bahwa Terlawan III/ Pembanding adalah pemilik atas objek perkara aquo seluas 1.015 M2 berikut bangunan diatasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 348 tertanggal 27 Januari 1998 dengan Surat ukur No. 129/Sitirejo-I/1998 tertanggal 13 Maret 1998 ;

Halaman 49 dari 68 Putusan Nomor 380/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)



3. Bahwa selanjutnya Pelawan/ Terbanding kedudukan dalam perkara ini harus ditolak dan dikesampingkan, karena Pelawan/Terbanding sudah tidak mempunyai hak hukum apapun diatas objek perkara aquo dengan Sertifikat Hak Milik No. 348 tertanggal 27 Januari 1998 dengan luas 1.015 M2 (seribu lima belas meter persegi), karena tanggal 31 oktober 2018 telah beralih kepemilikan kepada Terlawan III/Pembanding berdasarkan Lelang dengan kutipan Risalah Lelang Nomor : 1181/04/2018 tertanggal 03 Oktober 2018 yang dibuat oleh kantor Palayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Terlawan II/Turut Terbanding II). bahwa dengan beralihnya kepemilikan objek perkara Aquo ke atas nama SYAIFULLAH HEDRA (Terlawan III/Pembanding) adalah sah dan sesuai dengan Prosedur hukum dengan serta merta gugurlah hak Dedi Masri (Pelawan/Terbanding) atas obejek perkara aquo tersebut, maka di mohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo harus dikesampingkan Perlawanan Pelawan/Terbanding;
4. Bahwa sudah sangat jelas dan harus dikesampingkan Perlawanan Pelawan/Terbanding, karena di dalam Putusannya Pelawan/Terbanding sebagai yang baik dan benar (good Oposant) adalah dimana Pelawan/Terbanding telah menunggak dan wanprestasi atas perjanjian kredit yang tidak mempunyai itikad baik atas Fasilitas kredit kepemilikan rumah senilai Rp. 3.900.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) dengan tenggang waktu kredit sebanyak 120 (seratus dua puluh) kali angsuran, sedangkan Pelawan/Terbanding hanya melakukan 17 (tujuh belas) kali angsuran kredit dan selanjutnya pelawan/Terbanding tidak pernah melakukan pembayaran angsuran yang sampai akhirnya objek perkara aquo dilelang dan dimenangkan oleh Terlawan III/Pembanding, sehingga majelis hakim perkara aquo patut untuk menyatakan pelawan/Terbanding sebagai Pelawan yang tidak beritikad baik
5. Bahwa pelawan /Terbanding telah menarik Terlawan III/Pembanding sebagai pihak dalam perkara aquo ini adalah keliru, dan harus ditolak karena Terlawan III/Pembanding hanya mengikuti proses dan prosedur berlaku dari Pihak Terlawan I/Turut Terbanding I dan Terlawan II/Turut Terbanding II dan setahu Terlawan III/Pembanding untuk mengikuti proses lelang tidak tahu menahu soal apakah Pelawan/Terbanding merasa keberatan atas apa yang telah di lakukan proses Lelang oleh Terlawan I/urut Terbanding I dan Terlawan II/Turut Terbanding II, yang hanya Terlawan III/Pembanding waktu melakukan proses lelang Nomor 1181/04/2018 tertanggal 03 Oktober 2018 sudah sesuai dengan proses hukum, maka harus dikesampingkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan data yuridis telah terdapat hak tanggungan atas seluruh sertifikat yang terdapat pada agunan berupa masing-masing agunan tersebut diikat berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang terdiri dari agunan berupa :

- a. SHM No. 348 an. Dedi Masri, diikat dengan Sertifikat hak tanggungan Nomor 11288 tahun 2014,

Pada proses awal pembebanan Hak Tanggungan atas SHM tersebut dilakukan sendiri oleh pemiliknya yang sah dan memiliki kewenangan yaitu Terlawan II/Turut Terbanding II selaku debitur dan pemilik jaminan dimana hal tersebut adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas SHM tersebut, oleh Terlawan I/Turut Terbanding I juga telah dilakukan pengecekan dan pengecekan setempat dan dari pengecekan tersebut dinyatakan bahwa data fisik dan data yuridis pada seluruh sertifikat tersebut diatas sesuai dengan fisik dan data yuridis pada buku tanahnya di Kantor pertanahan setempat, maka harus di kesampingkan permohonan Pelawan/Terbanding;

7. Bahwa Terlawan III/ Pembanding adalah pemenang dalam Lelang dengan Risalah lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 348 dengan Nilai Pokok Lelang sebesar Rp. 2.755.000.000,- (dua Milyar tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) belum termasuk bea lelang pembeli sebesar Rp. 55.100.000,- (lima puluh lima juta seratus ribu rupiah) sehingga jumlah keseluruhannya yang harus dibayar Terlawan III/Pembanding adalah sebesar Rp. 2.810.000.000,- (dua milyar delapan ratus sepuluh juta seratus ribu rupiah) ;

Bahwa didalam lelang tersebut yang di laksanakan Terlawan II/ Turut Terbanding II sesuai dengan prosedur sehingga Terlawan III/Pembanding merupakan pembeli yang sah dan sebagai pemenang lelang nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018, maka perlawanan Pelawan/Terbanding harus dikesampingkan ;

8. Bahwa setelah Terlawan III/Pembanding dinyatakan sebagai pemenang lelang dan telah melunasi nilai lelang sebesar Rp. 2.810.000.000,- (dua milyar delapan ratus sepuluh juta seratus ribu rupiah), dan untuk menindak lanjuti hasil lelang tersebut Terlawan I/Turut Terbanding I menyerahkan :

- a. Asli SHM No. 348/Sitirejo-I yang terletak di Kel. Sitirejo-I Kecamatan Medan Kota Medan Sumatera Utara;

Halaman 51 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Asli SHT No. 11288/2014 tanggal 30 Oktober 2014
- c. Asli Surat Permohonan Roya No. B 6155-KC II/ADK/10/2018

Sesuai dengan tanda terima dokumen jaminan kredit No. B 6154 KC-II/ADK/10/2018 dan telah beralih nama dihadapan Turut Terbanding III; Bahwa di dalam ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Prosedur pelaksanaan Lelang, tegas disebutkan bahwa lelang yang dilaksanakan dengan Prosedur yang baik dan benar tidak dapat dibatalkan, mengingat bahwa seluruh proses pelaksanaan dan dokumentasi lelang telah dilaksanakan Terlawan I/Turut Terbanding I telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo harus dikesampingkan perlawanan Pelawan/Terbanding ;

- 9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang disebutkan diatas sudah terang dan jelas Terlawan III/Pembanding adalah pembeli yang beritikad baik yang secara hukum harus dilindungi sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251K/Sip/1958 tanggal 28 Desember 1958 menyebutkan "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi atau jual beli bersangkutan haruslah di anggap sah, maka sudah sepatutnya perlawanan Pelawan/Terbanding harus dikesampingkan ;
- 10. Bahwa Pelawan/ Terbanding memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslagh) atas objek agunan sebagaimana diuraikan dalam gugatannya khususnya dalil Pelawan/Terbanding dalam Putusan petitum No. 2 (dua).

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 tentang rumusan hukum Hasil rapat kamar perdata, Sub Kamar perdata umum, romawi VII huruf c menyatakan :

" Bagi pemenang hak tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena objek hak tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi "

Dengan demikian Terlawan I/Turut Terbanding I adalah sebagai pemenang hak tanggungan yang sah merupakan pihak yang harus dilindungi haknya. Selain itu atas agunan yang telah diserahkan kepada Terlawan I/Turut Terbanding I dan telah dilakukan pengikatan secara hak tanggungan nyata-nyata tidak dapat dilakukan Sita jaminan. Maka permintaan atas sita jaminan



yang diminta oleh Pelawan/Terbanding tersebut sudah sepatutnya harus di TOLAK atau dikesampingkan ; Bahwa, berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas nyatalah pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Medan sangat keliru dan terkesan ngawur. Maka oleh sebab itu dimohonkan kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Sumatera Utara MEMBATALKAN putusan Pengadilan Negeri Medan No. 762/ Pdt.G/ 2018/ PN-MDN tanggal 02 April 2019 dan selanjutnya mengadili sendiri memutus perkara ini dengan amar yang berbunyi :

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Terlawan III/ Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 762/ Pdt.G/ 2018/ PN-MDN tanggal 02 April 2019 ;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan permohonan banding Terlawan III/ Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Terlawan III/Pembanding atas lelang yang dilakukan kepada Terlawan I/Turut Terbandoing I dan Terlawan II/ Terbandoing II berdasarkan risalah lelang Nomor 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 adalah sesuai Prosedur ;
3. Menyatakan tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 762/ Pdt.G/ 2018/ PN-MDN tanggal 02 April 2019 ;
4. Menyatakan sah secara hukum Risalah Lelang Nomor : 1181/04/2018 tanggal 03 Oktober 2018 atas Sertifikat Hak Milik No. 348 seluas 1.015 (seribu Lima Belas) Meter persegi yang terletak di jalan Sakti Lubis No. 86 Kelurahan Sitirejo-I kecamatan Medan, Kota Medan ;
5. Menyatakan Sah Sertifikat Hak Milik No. 348 Seluas 1.015 (seribu Lima Belas) Meter persegi yang terletak di Jalan Sakti Lubis No. 86 Kelurahan Sitirejo-I, Kecamatan Medan, Kota Medan menjadi Atas Nama : SAIFULLAH HEDRA ;
6. Menghukum Pelawan/Terbandoing untuk mematuhi isi putusan ini ;
7. Membebaskan Pelawan /Terbandoing untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR.

- Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya



(ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding para Pembanding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding telah menyerahkan Risalah Kontra Memori Banding pada tanggal 25 Juni 2019 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 25 Juni 2019 dan selanjutnya Risalah Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Pembanding semula Terlawan I pada tanggal 12 Juli 2019, kepada Turut Terbanding I semula pada Terlawan II tanggal 11 Juli 2019, kepada Turut Terbanding II semula Terlawan III kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan ;

Menimbang, bahwa risalah kontra memori banding Terbanding semula Pelawan tersebut telah membantah alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Terlawan tersebut yang pada pokoknya / lengkapnya sebagaiberikut :

Adapun bantahan yang diajukan Terbanding / Pelawan terhadap dalil-dalil Memori Banding yang diajukan Pembanding / Para Terlawan yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan No. 762/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 16 April 2019 tersebut, dapat Terbanding / Pelawan simpulkan sebagai berikut :

1. Tentang Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru meberikan pertimbangan hukum mengenai eksepsi maupun pokok perkara. (vide. Memori Banding Pembanding I/ Terlawan I)
2. Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum atas pengajuan sita jaminan dengan mengabaikan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan (vide. Memori Banding Pembanding I / Terlawan I)
3. Tentang Hakim tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan bahwsanya pelelangan tidak sesuai Permenkeu No. 27/PMK.06/2018. (vide. Memori Banding Pembanding II / Terlawan II)
4. Tentang Pelawan/Terbanding tidak mempunyai hak atas tanah objek perkara dan keliru menarik Pembanding III/Terlawan III dalam perkara a quo. (vide. Memori Banding Pembanding III)

Bahwa adapun untuk selengkapnya dalil-dalil Kontra Memori Banding dalam menanggapi dan membantah dalil-dalil Memori Banding Para Pembanding tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad 1. Tentang Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru memberikan pertimbangan hukum mengenai eksepsi maupun pokok perkara. (vide. Memori Banding Pembanding I/ Terlawan I).

- Bahwa Pembanding I / Terlawan I dalam Memori Banding nya halaman 3 s/d halaman 8, pada dasarnya mendalilkan Majelis telah salah memberikan pertimbangan hukum karena tidak merujuk pada Sema No. 4 tahun 2014 terkait upaya hukum yang keliru serta legal standing Pelawan dalam mengajukan perlawanan a quo.

Selain itu, Pembanding / Terlawan I juga keberatan atas sikap majelis hakim yang meletakkan sita jaminan atas tanah objek perkara karena tidak berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan.

- Bahwa dalil-dalil Memori Banding Pembanding I / Terlawan I a quo tidaklah beralasan hukum sehingga harus ditolak karena putusan *yudexfactie* Pengadilan Negeri Medan telah tepat dan benar serta didasarkan atas pertimbangan hukum yang lengkap dan akurat sehingga putusan a quo sangat layak secara hukum untuk dikuatkan dalam pemeriksaan tingkat banding a quo.
- Bahwa dengan dipelajari secara cermat dan teliti terhadap dalil-dalil Memori Banding yang diajukan Pembanding / Terlawan I a quo, pada dasarnya hanyalah merupakan pengulangan belaka dari dalil-dalil / argumentasi hukum yang telah dikemukakan dalam jawab menjawab pada proses hukum persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama (ic. Pengadilan Negeri Medan).
- Bahwa padahal dalam putusan a quo, segala keberatan Pembanding I / Terlawan I baik pada bagian eksepsi maupun pada bagian pokok perkara tersebut, telah secara menyeluruh dan lengkap dipertimbangkan oleh *yudexfactie* Pengadilan Negeri Medan yakni sebagaimana tertuang secara tegas dan jelas pada bagian pertimbangan hukum.

Dalam hal ini : Pembanding I / Terlawan I a quo telah tidak teliti dan tidak cermat dalam mempelajari pertimbangan hukum dari putusan *Yudexfactie* Pengadilan Negeri Medan a quo. Terlebih lagi Pembanding tidak mencermati maksud dari SEMA No. 4 tahun 2014 tersebut.

Perhatikan kembali dengan sekasama :

“pertimbangan hukum halaman 36 alinea kedua dari putusan a quo :

“ Menimbang bahwa sesuai SEMA No.4 Tahun 2014 tanggal 28

Halaman 55 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



Maret 2014 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung RI dimana ada disebutkan Dalam hal eksekusi pengosongan belum selesai maka upaya hukum yang diajukan pihak Terlelang adalah Perlawanan, sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai maka upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan”, pada alinea ketiga menyebutkan “ sehingga jika ketentuan hal tersebut diatas dihubungkan dengan perkara aquo dimana Terbanding dahulu Pelawan mengajukan gugatan perlawanan setentang proses pelelangan yang sudah dilaksanakan oleh Pembanding dahulu sebagai Terlawan III sesuai dengan permintaan Pembanding dahulu sebagai Terlawan I sesuai bukti T-II-2 yang telah melaksanakan pelelangan oleh Terlawan II sesuai bukti T-II-1 sehingga dengan adanya kegiatan pelaksanaan pelelangan yang sudah dilaksanakan pada tanggal 25 September 2018 maka dengan fakta tersebut Pembanding dahulu disebut Terlawan III”, pada alinea keempat menyebutkan “ selanjutnya menimbang benar ternyata dengan adanya gugatan perlawanan aquo dimana sama sekali Tidak Ada Bukti Eksekusi untuk penyerahan objek lelang kepada pemenang lelang (Pembanding/dahulu disebut Terlawan III), demikian juga apa yang dikemukakan oleh Para Pembanding dahulu disebut Terlawan I,II,III diatas masalah eksekusi sudah selesai dilaksanakan sesuai jurisprudensi Mahkamah Agung yang mana eksekusi dimaksudkan dalam jurisprudensi Mahkamah Agung tersebut adalah eksekusi untuk menyerahkan dan mengosongkan objek lelang.” Sehingga karena belum ada eksekusi riil penyerahan dan pengosongan objek lelang maka dengan fakta tersebut sudah tepat dan diperkenankan mengajukan gugatan perlawanan.;

- Bahwa selanjutnya, demikian juga dalam Memori Banding Pembanding bagian pokok perkara a quo adalah telah keliru dan salah sehingga harus ditolak karena dalam putusan yudexfactie a quo telah terungkap secara tegas dan jelas serta secara menyeluruh terkait adanya ketidakbenaran / kejanggalan-kejanggalan dalam pelaksanaan lelang oleh Para Pembanding sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukum bagian pokok perkara dalam putusan yudexfactie a quo.
- Bahwa oleh karena tidak ada hal-hal baru yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Banding a quo terkait adanya kesalahan pengambilan putusan oleh Yudexfactie Pengadilan Negeri Medan a quo.



Serta Memori Banding hanyalah pengulangan belaka dari dalil-dalil jawaban Pemanding I/Terlawan I pada tingkat pertama tersebut, padahal segala keberatan Pemanding I / Terlawan I telah tertuang secara lengkap dan jelas serta menyeluruh dalam putusan a quo, maka secara hukum dalil-dalil Memori Banding Pemanding I / Terlawan I haruslah ditolak.

Berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding / Pelawan uraikan tersebut di atas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memutus perkara a quo untuk menolak permohonan banding yang diajukan Pemanding I / Terlawan I, dan selanjutnya memutus dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 762/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 16 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Ad 2. Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum atas pengajuan sita jaminan dengan mengabaikan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan (vide. Memori Banding Pemanding I / Terlawan I)

- Bahwa Pemanding I / Terlawan I dalam dalil Memori Banding nya bagian a quo, pada dasarnya mendalilkan Pemanding I / Terlawan I sangat keberatan atas peletakan sita jaminan perkara a quo karena tidak didasarkan pada fakta hukum – fakta hukum yang terungkap dipersidangan.
- Bahwa dalil-dalil Memori Banding Pemanding I / Terlawan I yang keberatan atas peletakan sita jaminan a quo tidaklah beralasan hukum sehingga harus ditolak karena sikap judexfactie Pengadilan Negeri Medan yang terlebih dahulu menjatuhkan sita jaminan atas perkara a quo adalah telah tepat dan benar serta tidak menyalahi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku sehingga putusan a quo layak untuk dikuatkan dalam pemeriksaan tingkat banding perkara a quo.
- Bahwa justru Pemanding I / Terlawan I telah keliru dan salah dalam menafsirkan makna / essensi dari sita jaminan dalam suatu proses hukum terkait adanya gugatan dalam berperkara seolah-olah haruslah didasarkan pada bukti-bukti para pihak dipersidangan sehingga telah memberikan pemahaman yang keliru bagi Pemanding I.
- Bahwa padahal adanya lembaga sita jaminan dalam keperdataan dimaksudkan agar adanya jaminan atas suatu perkara tersebut di atas, sehingga nantinya apabila gugatan / perlawanan dikabulkan maka pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat / Pelawan tidak menjadi sia-sia hampa untuk menutupi kerugian.

Perhatikan : R. Soeparmono., Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi., Mandar Maju, 2000, halaman 153 - 154.

“ Untuk menjamin agar Penggugat dapat menikmati hasilnya dan terjamin haknya, sehingga putusan dapat dieksekusi serta tidak hampa (illusoir), Penggugat berusaha agar Tergugat tidak mengalihkan, menggelapkan, menjual/menggadaikan barang (harta benda) sebagai jaminan kelak kalau Penggugat menang perkara, sehingga perlu dilakukan sita baik barang milik Penggugat di tangan Tergugat atau barang-barang milik Tergugat baik yang berupa barang bergerak atau barang tetap atau barang bergerak debitor di pihak ketiga (a.l. sita konservator, sita revindikator)”

Berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding / Pelawan uraikan tersebut di atas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memutus perkara a quo untuk menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding I / Terlawan I dan selanjutnya memutus dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 762/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 16 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Ad 3. Tentang Hakim tingkat pertama telah keliru mempertimbangkan bahwasanya pelelangan tidak sesuai Permenkeu No. 27/PMK.06/2016. (vide. Memori Banding Pembanding II / Terlawan II)

- Bahwa Pembanding II / Terlawan II pada dalil Memori Bandingnya tersebut pada dasarnya mendalilkan tentang Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru dalam mempertimbangkan bahwa pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh Pembanding I / Terlawan I melalui Pembanding II/ Pelawan II dinyatakan sudah tidak sesuai dengan Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tersebut, sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan a quo haruslah dibatalkan
- Bahwa keberatan Pembanding II / Terlawan II tersebut sangatlah keliru dan tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak karena pertimbangan hukum yudexfactie telah benar dan telah tepat yakni pelelangan yang dilakukan oleh Pembanding II / Terlawan II tidaklah benar dan telah bertentangan / tidak sesuai dengan Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tersebut.

Lebih jelas perhatikan Pertimbangan hukum alaman 45, 46 dan 47 yakni:

Halaman 58 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



Halaman 45 alinea Kesatu :

“ Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut maka proses kredit yang diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan sebenarnya bukan untuk tujuan sebagaimana yang disebutkan dalam bukti T-I-1 untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) melainkan untuk tujuan lain sehingga Majelis menilai bahwa dalam pemberian kredit tersebut ada dilakukan penyeludupan hukum karena perbuatan hukum yang dilakukan kreditur dengan debitur dibuat pinjaman KPR tetapi kenyataannya adalah bukan untuk itu melainkan pinjaman atau kredit murni yakni meminjam uang yang kemungkinan untuk menambah modal usaha dan lain sebagainya dengan jaminan sertifikat yang kemudian dipasang dengan hak tanggungan “;

Halaman 45 alinea kedua :

“ Menimbang bahwa disamping adanya penyeludupan hukum seperti tersebut di atas Majelis juga menilai bahwa pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II adalah sudah tidak sesuai dengan Permenkeu No.27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016 dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Penilaian oleh Penilai yang mana penilaian tersebut harus dilakukan oleh lembaga independen selaku prosesornya yang ternyata dari bukti yang ada ternyata laporan lembaga independent yang berkopemten untuk menilai harga barang jaminan tidak ada sehingga nilai limit yang ditentukan sebesar Rp.3.200.000.000 tidak jelas siapa yang menilainya.
- b. Penaksiran oleh Penaksir, dimana sesuai bukti T-I-10 dimana harga limit pada lelang ulang ke-II dimana harga limit diturunkan dan ditetapkan sebesar Rp. 2.750.000.000,- yang ternyata nilai limit tersebut juga tidak ada dinilai atau ditaksir oleh lembaga/penaksir yang independent.”

Halaman 45 alinea ketiga

“ Menimbang bahwa sesuai Pasal 45 ayat 1 sub b Permenkeu No. 27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016 menyebutkan bahwa harga limit untuk lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 ada disebutkan bahwa yang nilainya paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- harga limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai, yang ternyata

Halaman 59 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daam perkara aquo sesuai dengan bukti T-I-9 dimana harga limit ditetapkan oleh Kanca BRI Iskandar Muda pada lelang I yakni sebesar Rp. 3.200.000.000,- dan pada pelelangan ulang harga limit dibawah harga limit sewaktu lelang I yakni sebesar Rp.2.750.000.000,- yakni di bawah nilai hak tanggungan dimana penilaian tersebut didasarkan dengan penilaian dan pertimbangan terhadap penyelesaian kredit yang bersangkutan dan bukan dari dasar harga limit dari lembaga penilai/penaksir yang berkompeten.”;

Halaman 46 alinea ke satu

“Menimbang bahwa berdasarkan bukti T-II-9 tersebut dimana harga limit yang ditetapkan oleh penjual (Terlawan I) tidak didasarkan oleh harga yang sudah dihitung sebelumnya oleh pihak ketiga selaku penilai atau penaksir yang independent melainkan ditetapkan sendiri oleh penjual (Terlawan I) tanpa ada terlebih dahulu dihitung serta ditetapkan oleh lembaga independent yang berkompeten untuk menilainya, demikian juga sesuai Pasal 47 Permenkeu No.27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016 disebutkan bahwa dalam hal pelaksanaan lelang ulang nilai limit dapat diubah oleh penjual dengan ketentuan menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan oleh penilaian oleh penilai atau menunjukkan nilai penaksir oleh penaksir, yang ternyata penilai atau penaksir dari pihak ketiga dalam hal itu sama sekali tidak ada, sehingga penentuan harga limit tersebut sudah bertentangan dengan PMK No.27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016 sehingga dengan alasan tersebut maka pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II telah tidak sesuai dengan peraturan yang ada, sehingga meskipun hal itu memang menjadi tanggung jawab penjual (Terlawan I) sesuai Pasal 17 Permenkeu No.44 No. 27/PMK-06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tersebut di atas maka dengan pertimbangan yang sedemikian maka proses lelang yang sudah dilaksanakan secara formil sudah tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam peraturan lelang.”

Halaman 46 alinea kedua

Halaman 60 dari 68 Putusan Nomor 380/Pdt/2019/PT MDN



“ Menimbang bahwa juga jika harga limit ditentukan di bawah nilai harga Hak Tanggungan sesuai bukti T-II-6 sebesar Rp. 4.875.000.000,- maka harga limit yang ditentukan Terlawan I di bawah nilai jauh dibawah harga hak tanggungan tentunya dengan fakta yang sedemikian maka Pelawan tentunya sudah dirugikan akibatnya, oleh karena penilaian harga hak tanggungan sewaktu proses pengajuan kredit KPR tersebut tentunya sudah dianalisa serta dinilai sendiri oleh Terlawan I sehinggga bagaimana dasarnya Terlawan I menurunkan nilai limit tersebut juga tidak ada dasarnya, sehingga lelang yang telah dilaksanakan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat.”

Halaman 47 alinea keempat

“Bahwa proses lelang yang sudah dilakukan oleh Terlawan I ternyata juga harga limit tidak ada ditentukan oleh lembaga penilai atau penaksir yang independent sebelumnya sebagaimana dipertimbangkan di atas demikian juga hasil lelang yang sudah dilakukan ternyata juga tidak ada diberitahukan kepada Pelawan.”

Berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding / Pelawan uraikan tersebut di atas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memutus perkara a quo untuk menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding II / Terlawan II dan selanjutnya memutus dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 762/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 16 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Ad 4. Tentang Pelawan/Terbanding tidak mempunyai hak atas tanah objek perkara dan keliru menarik Pembanding III/Terlawan III dalam perkara a quo. (vide. Memori Banding Pembanding III)

- Bahwa Pembanding III / Terlawan III dalam Memori Banding nya tersebut pada dasarnya mendalilkan bahwasanya Terbanding / Pelawan dalam perkara a quo sudah tidak mempunyai hak atas tanah objek perkara karena tanah objek perkara sudah dilelang oleh Pembanding II / Terlawan II. Dalam hal ini Pembanding III / Terlawan III selaku pembeli atas lelang dimaksud. Selain itu lelang tersebut juga telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalil-dalil Memori Banding Pembanding III / Terlawan III a quo tersebut tidaklah beralasan hukum sehingga harus ditolak karena putusan Pengadilan Negeri Medan a quo telah benar dan tepat dalam memutus perkara a quo dengan didasarkan pada pertimbangan hukum-pertimbangan hukum yang cermat dan akurat sehingga putusan yudexfactie Pengadilan Negeri Medan a quo sangat layak untuk tetap dipertahankan dan dikuatkan dalam pemeriksaan tingkat banding a quo.
- Bahwa dalil-dalil Memori Banding yang diajukan Pembanding III / Terlawan III tersebut tidak jelas ditujukan pada pertimbangan hukum yang mana dari pertimbangan hukum maupun putusan yudexfactie Pengadilan Negeri Medan perkara a quo. (Bahkan dalam hal ini dalil-dalil Memori Banding tersebut layaknya bukan ditujukan terhadap putusan a quo, namun lebih merupakan dalil-dalil yang diajukan dalam proses jawab - menjawab perkara a quo). Padahal suatu Memori Banding adalah ditujukan terhadap keberatan atas putusan pengadilan negeri dan bukan terhadap dalil-dalil perlawanan ataupun gugatan para pihak).

Perhatikan :

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 281 K/Sip/1973 tanggal 2 Desember 1975, pada dasarnya menegaskan :” Azas yang berlaku dalam banding ialah permohonan banding itu hanya terbatas pada putusan Pengadilan Negeri yang merugikan pihak yang naik banding”.

- Bahwa dalam hal ini tidak ada dijelaskan sedikitpun oleh Pembanding III / Terlawan III terhadap pertimbangan hukum mana yang telah dijadikan dasar keberatan oleh Pembanding III tersebut. Namun justru Pembanding III / Terlawan III menanggapi Perlawanan Pelawan / Terbanding.
- Bahwa padahal dengan dicermati pertimbangan hukum yudexfactie Pengadilan Negeri Medan a quo, telah terdapat pertimbangan yang jelas dan lengkap dari yudexfactie Pengadilan Negeri Medan a quo yang menjelaskan dalil memori Pembanding III / Terlawan III a quo yakni terurai dalam pertimbangan hukum bahagian eksepsi.

Perhatikan :

Pertimbangan hukum halaman 38 alinea Keenam

Halaman 62 dari 68 Putusan Nomor 380/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)



“menimbang bahwa terhadap eksepsi yang sedemikian dimana sudah menjadi fakta persidangan bahwa objek jaminan adalah hak milik Pelawan hanya saja karena pelawan tidak mampu melunasi kreditnya pada Terlawan I maka Terlawan I mengajukan permohonan kepada Terlawan II agar objek jaminan dapat dilelang, yang mana karena Pelawan menilai bahwa proses pelelangan yang sudah dilaksanakan ada perbuatan melawan hukum oleh pelawan maka untuk menilai proses pelaksanaan pelelangan tersebut apa benar ada perbuatan melawan hukum maka pelawan mengajukan perlawanan atas pelaksanaan lelang aquo, demikian juga peralihan objek jaminan yang dilakukan oleh Turut Terlawan nantinya berakibat jika perlawanan pelawan dikabulkan, sehingga eksepsi yang sedemikian juga tidak cukup beralasan menurut hukum.

Pertimbangan hukum halaman 39 alinea keempat

“Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang sedemikian karena Turut Terlawan telah membalikkan namakan sertifikat Hak Milik No. 348,-/Sitirjo I atau disebut juga Jalan sakti Lubis no. 86 atas nama pelawan menjadi atas nama Terlawan III, maka dengan adanya gugatan perlawanan aquo untuk menilai apakah proses yang telah dilakukan sudah sesuai dengan peraturan yang ada, maka jika ada diketemukan fakta ada prosedur yang dilanggar maka dengan sendirinya karena dasarnya sudah salah maka dengan sendirinya berakibat juga pada proses balik nama sertifikat tersebut, sehingga gugatan perlawanan yang ditujukan kepada Turut Terlawan tidaklah premateiur melainkan sudah tepat untuk memenuhi asas Peradilan cepat dan biaya ringan tanpa harus lagi mengajukan gugatan tersendiri untuk membatalkan proses balik nama sertifikat aquo nanti.” Sehingga dalil Pembanding III dahulu Terlawan III di dalam Memori Banding haruslah ditolak dan dikesampingkan karena merupakan dalil yang mengada-ada;

Berdasarkan hal-hal yang telah Terbanding / Pelawan uraikan tersebut di atas maka sangatlah beralasan hukum bagi Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memutus perkara a quo untuk menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding III / Terlawan III dan selanjutnya **memutus dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri**



Medan No. 762/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 16 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Medan telah menyampaikan secara patut dan sah Surat Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Nomor 762/Pdt.G/2019/PN Mdn., tanggal 24 Juni 2019 kepada Pembanding semula Terlawan III, tanggal 22 Mei 2019 kepada Terbanding semula Pelawan, tanggal 24 Mei 2019 kepada Turut Terbanding I semula Terlawan I, tanggal 23 Mei 2019 kepada Turut Terbanding II semula Terlawan II, tanggal 22 Mei 2019 kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan ditentukan pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo. pasal 199, 202 Rbg, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat **diterima**;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III telah menolak Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 16 April 2018 sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas keberatan Para Pembanding / Para Terlawan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi yang diajukan, dengan melihat langsung hal yang berkaitan dengan hal-hal yang pokok dalam perkara ini ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Pembanding II dahulu Terlawan III telah mengajukan Eksepsi dengan menyatakan tentang Kopetensi Absolut karena hak kepemilikan dari Pelawan ke Terlawan Pembanding II dahulu Terlawan III atas sertifikat hak Milik Nomor 348 tertanggal 27 Januari 1998 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1181/04/2018 tertanggal 3 Oktober 2018 merupakan Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan juga mengenai hukum dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan karena Pelawan tidak mempunyai kedudukan hukum apapun atas objek perkara A quo karena sejak tanggal 31 Oktober 2018 telah beralih kepemilikan kepada Terlawan III sekarang Pembanding II, berdasarkan lelang dalam Kutipan Risalah Nomor 1181/04/2018 tertanggal 3 Oktober 2018 oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan dan itu juga menyatakan gugatan Perlawanan oleh Pelawan tersebut kabur dengan beralihnya Kepemilikan, dimana lelang telah dilaksanakan pada tanggal 25 September 2018 sedangkan gugatan didaftarkan pada tanggal 5 November 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Pembanding II dahulu Terlawan III, telah dijawab oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri dengan menyatakan bantahan bukan Kopetensi Absolut sehingga dipertimbangkan dalam pokok perkara, dan selain itu dengan alasan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Pelawan maka Pelawan berhak untuk melakukan gugatan kepada siapa yang terkait baik dalam perjanjian kredit, pelelangan maupun pemenang lelang ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan putusan yang dijatuhkan Majelis Hakim dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding melihat ada kekeliruan hukum yang dilakukan oleh karena sesuai dengan eksepsi yang diajukan oleh Pembanding II dahulu Pelawan III sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Kamar Perdata sub Perdata untuk butir 4 yang berbunyi : “ Dalam hal Eksekusi pengosongan belum selesai maka upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan, sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai maka upaya hukumnya dengan mengajukan gugatan “ dan begitupun dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, Rumusan Kamar Perdata ini pada Point B angka 6 “ Proses Eksekusi atas Lelang Eksekusi secara hukum telah selesai jika Objek eksekusi atau objek Lelang telah diserahkan kepada pemohon Eksekusi atau pemenang Lelang, keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan bentuk gugatan bukan perlawanan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi melihat keseluruhan perkara ini baik subjek maupun objeknya, adalah berbentuk perlawanan padahal sesuai dengan Surat surat bukti yang diajukan telah ternyata bahwa objek perkara ini telah dilakukan lelang oleh Turut Terlawan dan telah ada pemenang Lelangnya yaitu Saifullah Hendra, / Pembanding II dahulu

Halaman 65 dari 68 Putusan Nomor 380/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

Terlawan III bahkan objek Lelang berapa Sertifikat tersebut telah di Roya tertanggal 29 Oktober 2018 sedangkan gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri pada tanggal 5 November 2018, sehingga menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, perlawanan tidak dapat diajukan haruslah dengan bentuk gugatan biasa ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas karena eksepsi yang diajukan tersebut telah diterima maka Eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi diterima maka gugatan dalam pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi diterima maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 16 April 2018 harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Medan mengadili sendiri perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Terbanding dahulu Pelawan dipihak yang kalah maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam RBG, HIR dan Pasal pasal serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Terlawan I, Pembanding II semula Terlawan III, dan Pembanding III semula Terlawan II ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 762/Pdt.G/2018/PN Mdn., tanggal 16 April 2019 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI ;

- Mengabulkan Eksepsi Pembanding II semula Terlawan III ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima
- Membebankan biaya perkara kepada Terbanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang

Halaman 66 dari 68 Putusan Nomor 380/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

dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Kamis** tanggal **17 Oktober 2019** oleh kami **Agustinus Silalahi, S.H, M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Pontas Efendi, SH, M.H.** dan **H. Ahmad Ardianda Patria, SH.M. Hum.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **28 Oktober 2019** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Kedua Hakim Anggota serta **Hj. Diana Syahputri Nasution,SH., MH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh Para Pembanding dan Terbanding, Turut Terbanding ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing ;

Hakim Anggota,

ttd.

Pontas Efendi, SH, M.H.

ttd.

H. Ahmad Ardianda Patria, SH.M. Hum.

Hakim Ketua,

ttd.

Agustinus Silalahi, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Hj. Diana Syahputri Nasution,SH., MH.

Perincian Biaya:

- | | | |
|--------|-------------|---|
| 1. | Meterai | Rp 6.000,00. |
| 2. | Redaksi | Rp 10.000.00 |
| 3. | Pemberkasan | <u>Rp 134.000.00</u> |
| Jumlah | | Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |



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

Halaman 68 dari 68 Putusan Nomor 380/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)

Halaman 68