



PUTUSAN

Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Rifa Ida Hafni S.H., SPN, Umur: 49 Tahun, Alamat: Dusun XIII Jalan Kenanga No. 116 KOMP TMI RT/RW: 002/001 Desa Limau Manis Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang, Pekerjaan: Notaris/PPAT Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:1207026703730004, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Japrial Dian, S.H.,
2. Taufiq Tahir Yusuf Lubis, S.H., MKn.,
3. Ermansyah Napitupulu, S.H.,

Adalah para advokat/penasehat hukum pada Kantor Hukum Japrial Dian, S.H., dan Rekan, yang beralamat di Jl.Besar Pantai Klang No.41 Dusun I Desa Sei Nagalawan,Kecamatan,Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai, E-mail: japrial18dian04@gmail.com HP: 081263266009. Selanjutnya berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **PT. Bank BRI cabang Gatot Subroto Medan**, Jl. Gatot Subroto, Sei Sikambang C. II, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paskah Erwin Michael S, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. Nomor 1297/Penk.Perd/2022/PN.Mdn tanggal 19 Mei 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **KPKNL Medan**, Gedung Keuangan Negara Unit II Medan, Jl.Pangeran Diponegoro No.30A, Madras Hulu, Kec.Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara 20151, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Elizabeth Kurniasih Christina, dkk, msing-masing berdomisili hukum di Kantor Biro

Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. Nomor 1371/Penk.Perd/2022/PN.Mdn tanggal 25 Mei 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. Heriyanto, Alamat: Jalan Setia Budi No.52 C Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 19 April 2022 secara ecourt dalam register Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Corsica No. C 49 Desa Sempajaya Kecamatan Berastagi Kabupaten Karo Provinsi Sumatera Utara atau lebih dikenal dengan Villa Berastagi Resort atau lebih jelas sebagaimana yang disebutkan di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1142/Desa Sempajaya tanggal 30 April 2007 dengan Surat Ukur Nomor: 35/Sempajaya/2007 tanggal 17 April 2007 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 02.06.11.08.00844 dengan luas 131 M² (Meter Persegi);
2. Bahwa villa tersebut penggugat miliki diawali dengan Sekitar bulan Juni 2012 penggugat ada membeli villa (objek sengketa aquo) Dari agency perumahan PT. Wiratama seharga 600 Juta secara cash Dengan pembayaran 2 tahap, dimana tahap pertama penggugat bayarkan sebesar Rp. 50 Juta (lima puluh juta Rupiah) dan selanjutnya tahap kedua penggugat bayarkan sebesar Rp. 550 juta (lima ratus lima puluh juta Rupiah);
3. Bahwa Kemudian beberapa bulan setelah selesai balik nama keatas nama berdua Abdul Rafar (suami penggugat) Dan Rifa Ida Hafni(penggugat sendiri) kami coba ajukan pinjaman ke Bank Syariah Mandiri dan dari

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman tersebut di fasilitasi kredit pinjaman sebesar Rp. 750 Juta (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah);

4. Bahwa dari fasilitas kredit yang diberikan oleh PT. Bank Syariah Mandiri maka selanjutnya di take over ke Bank sampoerna dan dari take over tersebut, maka PT. Bank Sampoerna Kantor Cabang Pembantu memberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 1 (satu) Milyar rupiah;
5. Bahwa selanjutnya dari Fasilitas kredit PT. Bank Sampoerna Kantor Cabang Pembantu Sutomo di take over lagi ke PT. Bank BRI Cabang Gatot Subroto Medan (Tergugat I) dengan tambah Objek Jaminan rumah yang terletak Dusun XIII Jalan Kenanga No. 116 KOMP TMI RT/RW: 002/001 Desa Limau Manis Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 571/Desa Lima Manis dan Kantor Notaris Penggugat yang beralamat di Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara D/H Asahan Provinsi Sumatera Utara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 307/Tanah Merah dan diberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 1,8 (satu koma delapan) Milyar rupiah;
6. Bahwa Kantor Notaris tesebut ditaksir dari penilaian pihak PT. Bank BRI Cabang Gatot Subroto Medan (Tergugat I) dihargai sebesar Rp. 1 (satu) Milyar rupiah; dan selanjutnya villa Corsica No. C 49 Desa Sempajaya Kecamatan Berastagi Kabupaten Karo Provinsi Sumatera Utara atau lebih dikenal dengan Villa Berastagi Resort dihargai dan ditaksir sebesar Rp. 400 juta (empat ratus juta Rupiah) dan selanjutnya harga rumah penggugat tersebut dihargai sebesar Rp. 400 Juta (empat ratus juta Rupiah);
7. Bahwa sebelumnya perlu diketahui harga dari Kantor Notaris Penggugat tersebut sepantasnya dihargai Rp. 3,8 (tiga koma delapan) Milyar, sedangkan kalau rumah ditaksir Rp. 900 Juta (Sembilan Ratus Juta), sedangkan Villa tersebut ditaksir sebesar Rp. 750 Juta (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), bahwa taksiran harga tersebut didapatkan dari tim aprasial independen salah satu Kantor Akuntan Publik di Medan;
8. Bahwa sekitar tahun 2017 usaha Penggugat bersama dengan suami hancur, adapun usaha tersebut berupa peternakan ayam kampung, karena usaha yang dijadikan jaminan berupa peternakan ayam kampung Hancur maka tersendatlah pembayaran Dan akhirnya macet;
9. Bahwa pada saat Penggugat ada sedikit uang dan berniat mengambil jaminan berupa villa pihak bank tidak mengizinkan harus ketiga jaminan yang diambil sekaligus. Sehingga satu demi satu aset penggugat dilelang pihak BRI tanpa sepengetahuan penggugat, semuanya karena prinsip kehati-

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



hatian pihak BPN, penggugat tahu aset sudah beralih kepemilikan dan belum balik nama di BPN, pembeli sudah merenovasi, sementara barang-barang penggugat dan kunci sudah di rusak;

Sehingga jelas dari uraian diatas Penggugat sangatlah dirugikan oleh Tergugat I yang didukung dengan Tergugat II yang melaksanakan lelang dengan harga yang tidak patut dan sangat merugikan dari Penggugat selaku debitor yang bermohon untuk mendapatkan keadilan dari hukum atas proses lelang tersebut, bila mengiangat uraian teori hukum di bawah ini:

“Pasal 1365 KUHPerdata mengatur, “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Sesuai Pasal 1365, perbuatan melawan hukum atau “onrechrmatige daad” diartikan secara sempit hanya mengenai perbuatan yang langsung melanggar suatu peraturan hukum. Pengertian perbuatan melawan hukum berkembang setelah putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, dalam perkara Cohen vs. Lindenbaum. Perbuatan melawan hukum diartikan secara luas sebagai berbuat tidak berbuat yang memperkosa hak orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan dalam masyarakat terhadap diri atau benda orang lain. Sejak arrest ini suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum jika”:

- 1. melanggar hak orang lain, atau***
- 2. bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau***
- 3. bertentangan dengan kesusilaan yang baik, bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Dikutip dari buku karangan Purnama Tiori Sianturi, dengan judul buku “Perlindungan Hukum Terhadap Pembelian Barangan Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang” halaman 160, Penerbit Mandar Maju;***

10. Bahwa perbuatan Tergugat III yang telah merenovasi bangunan Villa tersebut tegas dan jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena kepemilikan atas villa tersebut belum beralih dari Penggugat kepada Tergugat III dimana dalam peraturan perundang undangan bukti kepemilikan tanah dan bangunan adalah adanya peralihan dan penyerahan balik nama dibukti kepemilikan dan atau pendaftaran yuridis atas peralihannya dikantor pertanahana nasional dimana objek itu berada hal ini berkenaan dengan



ketentuan yang terdapat didalam UU No.5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria Junto peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah junto perkaban atau peraturan kepala badan pertanahan no.3 tahun 1997 tentang peraturan pelaksana dari peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 junto pasal 616 dan 620 KUH Perdata;

11. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III telah menimbulkan kerugian materi Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) senilai dengan objek sengketa milik penggugat yang telah dilelang oleh Tergugat II dan kerugian immaterial sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) karena Tergugat III telah melakukan pelanggaran hak pribadi penggugat berupa adanya orang orang yang disuruh Tergugat III untuk memasuki villa dengan cara merusak pintu villa dan melakukan perehapan dan atau perombakan bangunan villa yang secara etika telah melanggar norma norma kesopanan dan tidak menghargai penggugat sebagai pemilik bangunan villa tersebut;
12. Bahwa oleh karena penguasaan villa yang dilakukan oleh Tergugat III dilakukan dengan cara melanggar hukum, maka penggugat mohon kepada majelis hakim untuk menghukum Tergugat III mengembalikan bentuk bangunan villa tersebut sebagai mana bentuk bangunan villa sebelumnya dan mohon kepada majleis untuk menyatakan bahwa tergugat III belum memiliki hak atas objek tersebut;
13. Bahwa Penggugat juga mohon agar menghukum Tergugat I membayar selisih harga lelang dengan harga sesungguhnya atau harga pasar sebagaimana harga perkiraan yang dibuat oleh tim appersial independen sebagaimana tertulis dipoint ke-7 posita gugatan aquo;
14. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan nanti oleh Tergugat I,II,dan III maka penggugat mohon agar Tergugat I,II,dan III dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap Tergugat I, II, dan III lalai memenuhi isi putusan sejak putusan itu diucapkan sampai dilaksanakan;
15. Bahwa Penggugat mohon putusan serta merta walaupun ada verzet,banding dan kasasi

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk dapat menetapkan suatu hari persidangan serta menetapkan susunan Majelis Hakim untuk dapat memeriksa dan mengadili perkara aquo, selanjutnya Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang menerima, memeriksa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Corsica No. C 49 Desa Sempajaya Kecamatan Berastagi Kabupaten Karo Provinsi Sumatera Utara atau lebih dikenal dengan Villa Berastagi Resort atau lebih jelas sebagaimana yang disebutkan di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1142/Desa Sempajaya tanggal 30 April 2007 dengan Surat Ukur Nomor: 35/Sempajaya/2007 tanggal 17 April 2007 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 02.06.11.08.00844 dengan luas 131 M² (Meter Persegi);
3. Menyatakan berdasarkan hukum, bahwa Tergugat III belum memiliki hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Corsica No. C 49 Desa Sempajaya Kecamatan Berastagi Kabupaten Karo Provinsi Sumatera Utara atau lebih dikenal dengan Villa Berastagi Resort atau lebih jelas sebagaimana yang disebutkan didalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1142/Desa Sempajaya tanggal 30 April 2007 dengan Surat Ukur Nomor: 35/Sempajaya/2007 tanggal 17 April 2007 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 02.06.11.08.00844 dengan luas 131 M² (Meter Persegi);
4. Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan hukum;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara sah telah melakukan perbuatan melawan hukum atas objek jaminan/objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Corsica No. C 49 Desa Sempajaya Kecamatan Berastagi Kabupaten Karo Provinsi Sumatera Utara atau lebih dikenal dengan Villa Berastagi Resort atau lebih jelas sebagaimana yang disebutkan di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1142/Desa Sempajaya tanggal 30 April 2007 dengan Surat Ukur Nomor: 35/Sempajaya/2007 tanggal 17 April 2007 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 02.06.11.08.00844 dengan luas 131 M² (Meter Persegi) dengan melakukan/dengan berbuat:
 - a. Melakukan proses lelang yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang ada;
 - b. Menetapkan harga yang tidak pantas dan mengambil hak serta sisi keadilan dan Penggugat;
 - c. Khusus Tergugat III telah menguasai tanpa hak objek sengketa;

Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



- d. Khusus Tergugat III telah melakukan pengerusakan objek sengketa tanpa izin dari Penggugat selaku pemilik sah atas objek sengketa aquo;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayarkan selisih harga atas penjualan objek sengketa dengan nilai jual menghukum Tergugat I membayar selisih harga lelang dengan harga sesungguhnya atau harga pasar sebagaimana harga perkiraan yang dibuat oleh tim appersial independen sebagaimana tertulis dipoint ke-7 posita gugatan aquo;
7. Menghukum Tergugat III untuk membayar ganti kerugian bagi Penggugat baik materil sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) dan immaterial sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah);
8. Menghukum Tergugat I,II,dan III dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap Tergugat I,II,dan III lalai memenuhi isi putusan sejak putusan itu diucapkan sampai dilaksanakan;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II masing-masing hadir kuasanya tersebut di atas, Sedangkan Tergugat II tidak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dahlia Panjaitan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

A. DALAM EKSEPSI.

KEBERATAN TERHADAP EKSEKUSI LELANG SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN DAN BUKAN DALAM BENTUK GUGATAN:

1.	Bahwa	Mencermati inti permasalahan dalam gugatan Penggugat yang terdaftar di register Pengadilan Negeri Medan
----	-------	---



		tertanggal 19 April 2022 adalah keberatan terhadap parate eksekusi lelang atas agunan kredit yang telah dilaksanakan pada tanggal 25 Februari 2022.
2.	Bahwa	Berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku proses lelang sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II telah dilakukan pada tanggal 25 Februari 2022, dengan hasil SHM No. 1142 yang terletak di Desa Sempajaya Kecamatan Berastagi Kabupaten Karo, Propinsi Sumatera Utara laku terjual lelang.
3.	Bahwa	Sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa <u>perlawanan</u> sebelum pelelangan dilaksanakan <u>dan bukan sebaliknya</u> ;
4.	Bahwa	Oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk <u>perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan</u> ;

B. DALAM POKOK PERKARA.

1.	Bahwa	Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:
2.	Bahwa	Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3.	Bahwa	Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
4.	Bahwa	untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:



5.	Bahwa	<p>Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat (Debitur) sebagaimana dituangkan dalam perjanjian-perjanjian sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 62 tanggal 21 Juli 2016 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan, Sarjana Hukum., Notaris di Medan.• Kredit Investasi Refinancing sebesar Rp 1000.000.000,- (satu milyar rupiah) sesuai Akta Persetujuan Membuka Kredit Investasi Nomor 63 tanggal 21 Juli 2016 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan, Sarjana Hukum., Notaris di Medan.• Restrukturisasi Kredit dengan penjadwalan ulang jangka waktu kredit KMK Co Tetap sesuai Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit No 189 tanggal 30 Juni 2017 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan, Sarjana Hukum., Notaris di Medan.• Restrukturisasi Kredit dengan penjadwalan ulang jangka waktu KI Refinancing sesuai Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit Nomor 190 tanggal 30 Juni 2017 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan, Sarjana Hukum., Notaris di Medan.
6.	Bahwa	<p>Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut diatas, Penggugat (Debitur) telah menjaminkan agunan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 571 / Limau Manis atas nama Abdul Rafar dan Rifa Ida Hafni yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 5450//2016 tanggal 20 September 2016 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 13/2016 tanggal 14 -09 - 2016 yang dibuat dihadapan Sardi Siburian, Sarjana Hukum,



		<p>Magister Kenotariatan PPAT di Kabupaten Deli Serdang.</p> <p>2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1142/ Sempajaya atas nama Abdul Rafar dan Rifa Ida Hafni yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1381//2016 tanggal 13/12/2016 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 34/2016 tanggal 03/10/2016 yang dibuat dihadapan Niko Perangin - angin, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Karo.</p> <p>3. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 307 / Tanah Merah atas nama Abdul Rafar yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1787//2016 tanggal 22/09/2016 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 176/2016 tanggal 15/09/2016 yang dibuat dihadapan Budianto Kwek, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Asahan.</p> <p>Dengan demikian terlihat jelas bahwa <u>pengikatan atas agunan kredit adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.</u></p>
7.	Bahwa	<p>Dalam perkembangannya Tergugat I memberikan surat peringatan kepada Penggugat (Debitur) karena tidak dapat memenuhi kewajiban pada Tergugat I sesuai yang telah disepakati. Hal ini terbukti dengan adanya surat-surat peringatan yang telah dikirimkan Tergugat I kepada Penggugat (Debitur) sebagai berikut :</p> <p>a. Surat Peringatan I No. B.2124-II/KC/ADK/05/2017 tanggal 02 Mei 2017;</p> <p>b. Surat Peringatan II No. B.7267-II/KC/ADK/11/2017 tanggal 13 Desember 2017,</p> <p>c. Surat Peringatan III No. B.412-II/KC/ADK/07/2017 tanggal 15 Januari 2018</p>



		dimana disetiap surat telah dijelaskan kewajiban Penggugat (Debitur) secara terperinci namun tidak mendapat tanggapan yang baik dari Penggugat (Debitur).
8.	Bahwa	<p>Dapat Tergugat I sampaikan bahwasanya ada berbagai macam bentuk wanprestasi/ciderajanyaitu:</p> <ol style="list-style-type: none">1.Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.2.Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.3.Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.4.Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi. <p>Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Penggugat (Debitur) dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Untuk permasalahan ini salah satu bentuk wanprestasi Penggugat (Debitur) adalah dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan.</p>
9.	Bahwa	<p>Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat (Debitur) telah dapat dikategorikan sebagai wan prestasi/cidera janji karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan dalam perjanjian.</p> <p>Dengan demikian, Tergugat I telah memiliki hak dan kewenangan untuk dapat melakukan pelelangan atas agunan kredit tersebut secara parate eksekusi. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa “ Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”</p>



10.	Bahwa	<p>Sesuai dengan Pasal 2 dalam APHT dinyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban utang sesuai perjanjian kredit kepada Tergugat I, maka tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang atas agunan kredit tersebut.</p> <p>Konsekuensi yuridis atas dijadikannya agunan kredit sebagai jaminan hutang pada Tergugat I, berarti bahwa <u>dalam hal Debitur wanprestasi maka Tergugat I berhak melakukan lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang agunan tersebut.</u></p>
11.	Bahwa	<p>Dalam rangka persiapan lelang atas agunan kredit tersebut, telah dilakukan pengumuman rencana lelang baik yang ditempel di papan pengumuman/selebaran maupun yang diumumkan melalui surat kabar. Disamping itu, Tergugat I juga telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat (Debitur) perihal rencana lelang.</p>
12.	Bahwa	<p>Setelah melalui proses persiapan lelang sebagaimana tersebut diatas, telah dilakukan pelelangan atas agunan kredit tersebut dengan bantuan Tergugat II pada tanggal 25 Februari 2022, dengan hasil SHM No. 1142 laku terjual lelang sebagaimana Salinan Risalah Lelang No. 162/04/2022.</p>
13.	Bahwa	<p>Tergugat I menolak dengan tegas dalil keseluruhan posita butir 1 s/d butir 9 dan petitum butir 1 s/d butir 7 gugatan Penggugat. Adapun yang menjadi alasan penolakan Tergugat I adalah sebagai berikut :</p> <p>a. Pada posita butir 5 Penggugat telah mengakui bahwasanya yang bersangkutan telah menyepakati perjanjian pemberian kredit fasilitas Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi dengan Tergugat I, sehingga pengakuan tersebut merupakan bukti yang kuat selain Akta</p>



		<p>Perjanjian Kredit. Perjanjian tersebut telah dibuat secara sah sesuai ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUHPerdara).</p> <p>b. Perjanjian kredit tersebut telah dibuat dalam bentuk perjanjian akta notariil oleh Notaris, artinya sebelum para pihak menandatangani telah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh notaris sehingga para pihak (debitur dan kreditur) telah <u>mengetahui hak dan kewajibannya dalam perjanjian-perjanjian tersebut.</u> Selain itu Akta Notariil merupakan pembuktian yang sempurna, dan jika ada pihak yang menyangkal atas Akta tersebut maka yang menyangkal harus membuktikan bantahannya.</p> <p>c. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I telah <u>sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.</u> Penggugat terlihat <u>tidak memahami esensi dari hak melakukan eksekusi hak tanggungan</u> yang dimiliki oleh Tergugat I selaku kreditur Pemegang Hak Tanggungan.</p> <p>d. Bahwa terkait dengan pengosongan obyek jaminan, hal tersebut merupakan janji dari Debitur/penjamin sendiri sesuai yang tercantum dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan pasal 2 butir ke 12 yang berbunyi " <i>Jika Pihak Kedua (Kreditur/BRI) mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama (Debitur) akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan</i></p>
--	--	--



		<p>menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti yang seluas-luasnya."</p> <p>e. Bahwa atas wanprestasinya Penggugat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimana dinyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"</p> <p>f. Sesuai klausul dalam APHT dalam Pasal 2 disebutkan bahwa "jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama (pemilik agunan), Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; <p>g. Sesuai Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatur bahwa Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none">- Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 6, yaitu
--	--	--



		<p>pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut (parate eksekusi). <u>Hak yang didasarkan parate eksekusi inilah yang dipergunakan Tergugat I dan Tergugat II dalam mengeksekusi barang jaminan obyek sengketa.</u></p> <p>- menggunakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), dimana titel eksekutorial ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti <i>grosse acte Hypothek, vide</i> pasal 224 HIR.</p> <p>h. Lelang jaminan kredit dilakukan oleh Tergugat I secara Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Selanjutnya sudah ditulis secara jelas dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa : "<u>Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada : Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, <u>Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang</u></u></p>
--	--	--



		<p><i>Dikuasai Negara eks kepabeanaan dan Cukai, Lelang eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001, lelang eksekusi lainnya sesuai ketentuan perundang-undangan”</i></p> <p>i. Bahwa proses parate eksekusi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “<u>bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan</u>”. Selain itu Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan “bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”</p> <p>j. Tergugat I merupakan Kreditur yang beritikad baik dan sudah seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang mengingat dalam melakukan prosedur penandatanganan perjanjian kredit, pengikatan agunan dan lelang parate eksekusi agunan kredit telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.</p> <p>k. Bahwa dalam menetapkan Nilai Limit, Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 49 yang berbunyi : “ <i>Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6UUHT, Lelang Eksekusi</i></p>
--	--	--



		<p><i>Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi". Berdasarkan hal-hal tersebut di atas nyata-nyata pelaksanaan eksekusi lelang objek perkara yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik UUHT maupun Peraturan Pelaksanaan Lelang dan sudah memperhatikan asas-asas kepatutan serta tidak merugikan Penguat, oleh karenanya secara yuridis tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.</i></p>
14.	Bahwa	<p>Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang memohonkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none">1. harus ada perbuatan;2. perbuatan itu harus melawan hukum;3. ada kerugian;4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;5. ada kesalahan (<i>schuld</i>);
15.	Bahwa	<p>Tidak satupun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut <u>terutama adanya kesalahan (<i>schuld</i>) yang dibuat oleh Tergugat I</u></p> <p>Oleh karena tidak satupun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (<i>on rechtmatigedaad</i>) yang didalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan.</p>



16.	Bahwa	Terkait dalil Penggugat yang meminta uang paksa (<i>dwangsom</i>) pada Gugatan tersebut sesuai petitum angka 8. Tergugat I menolak dengan tegas hal ini sangatlah tidak tepat dan tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang (Yurisprudensi terhadap MARI No. 79K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973.
17.	Bahwa	Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas telah cukup jelas bahwa tidak ada satupun alasan maupun dasar hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat serta bertentangan dengan hukum, sehingga seluruh posita dan petitum gugatan Penggugat harus ditolak.
M a k a :		berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

II. DALAM EKSEPSI (*EXCEPTIE*):

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II.

A. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

1. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi



syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK No. 213 Tahun 2020"), Tergugat II tidak boleh menolaknya.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK No. 213 Tahun 2020, diatur bahwa "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual*".
3. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan tanggal 19 Januari 2022 dari Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun, termasuk serta bertanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi/dwangsom.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat pada perkara a quo.

B. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa setelah Tergugat II membaca secara keseluruhan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, ternyata masih terdapat pihak-pihak yang harus ditarik/diikutsertakan dalam gugatan perkara a quo.
2. Sebagaimana yang disampaikan dalam Gugatan Penggugat halaman 2-3, bahwa pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan dalam perkara a quo adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Karo.
3. Bahwa pihak tersebut agar turut menjelaskan mekanisme ketentuan pemberian kredit yang merupakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I.
4. Bahwa keterlibatan Kantor Pertanahan Kota Medan dalam perkara a quo adalah dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang merupakan salah satu persyaratan dalam pelaksanaan lelang. Hal ini berdasarkan Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang dijelaskan Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.



5. Bahwa adapun Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karo adalah sebagai berikut: SKPT Nomor 06/2022 tanggal 15 Februari 2022 yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan di Desa Sempajaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara, seluas 131 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1142/Desa Sempajaya atas nama Insinyur Abdul Rafar dan Rifa Ida Hafni telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1381/2016 tanggal 13 Desember 2016 berdasarkan APHT No. 34/2016 tanggal 03 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Niko Perangin-Angin, SH, selaku PPAT di wilayah Kabupaten Karo, Pemegang Hak Tanggungan PT BRI (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta Cabang Medan Gatot Subroto in casu Tergugat I.
6. Bahwa selain itu, pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan juga dalam perkara a quo adalah Tim Appraisal independen dari salah satu Kantor Akuntan Publik di Medan (vide Gugatan Penggugat halaman 3).
7. Bahwa jika Penggugat berdalil sebagaimana dalam gugatannya halaman 3, maka sepatutnya pihak Kantor Akuntan Publik yang dimaksud itu pun turut dijadikan pihak berperkara dalam gugatan a quo.
8. Bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dan Kantor Akuntan Publik itu sebagai Pihak dalam perkara a quo, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan holistik. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 menyatakan apabila masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, barulah suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.
9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dan Kantor Akuntan Publik tidak ditarik atau diikutisertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka menjadikan gugatan a quo tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

C. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru,

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II.

2. Bahwa KPKNL Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara. Oleh karena itu, Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya / instansi atasannya.
3. Bahwa kekeliruan tersebut tercantum pada halaman 2 (dua) surat gugatan Penggugat, di mana Penggugat menyebutkan *persoon* Tergugat II yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan tanpa mengkaitkan Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara selaku instansi atasan Tergugat II.
4. Bahwa oleh karena KPKNL Medan bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan instansi atasannya tersebut.
5. Bahwa dengan dasar penjelasan yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, menunjukan dan terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Medan tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta hukumnya, Tergugat II tidak mempunyai kualitas tersendiri untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai gugatan dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

D. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

1. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, Penggugat mendalilkan agar membatalkan lelang Tergugat II. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan, menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti perbuatan Tergugat II yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat



telah dilanggar oleh Tergugat II, sehingga dapat membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.

2. Bahwa keseluruhan tindakan Tergugat II terkait pelelangan yang dilakukan terhadap aset milik Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan yang mengatur mengenai lelang, yakni Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:

a. *Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;*

Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;

b. *Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.*

4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan “*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak*”, sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, karena Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan tindakan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).



Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

III. DALAM POKOK PERKARA (VERWEERTEN PRINCIPALE):

- a. Bahwa terlebih dahulu Tergugat II memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan (*mutatis mutandis*) dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
- b. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat II.
- c. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, khususnya terhadap Tergugat II adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I atas objek lelang yang merupakan jaminan utang/kewajiban Penggugat kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Medan Gatot Subroto *in casu* Tergugat I yakni berupa tanah dan bangunan di Desa Sempajaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara, seluas 131 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1142/Desa Sempajaya atas nama Insinyur Abdul Rafar dan Rifa Ida Hafni telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Hak Tanggungan No. 1381/2016 tanggal 13 Desember 2016 berdasarkan APHT No. 34/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Niko Perangin-Angin, SH, selaku PPAT di wilayah Kabupaten Karo, Pemegang Hak Tanggungan PT BRI (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta Cabang Medan Gatot Subroto, (untuk selanjutnya disebut "Objek Perkara *a quo*").

Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

1. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya halaman 2, fakta hukumnya adalah Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat I yang telah menerima fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit beserta Perjanjian Aksesoir lainnya (Restrukturisasi, dsb.)



2. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima sebagaimana Perjanjian Kredit beserta perjanjian-perjanjian aksesoir/tambahannya antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat menjaminkan asetnya berupa tanah dan bangunan di Desa Sempajaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara, seluas 131 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1142/Desa Sempajaya atas nama Insinyur Abdul Rafar dan Rifa Ida Hafni telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1381/2016 tanggal 13 Desember 2016 berdasarkan APHT No. 34/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Niko Perangin-Angin, SH, selaku PPAT di wilayah Kabupaten Karo, Pemegang Hak Tanggungan PT BRI (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta Cabang Medan Gatot Subroto, yang menjadi Objek Perkara *a quo*.
3. Bahwa terhadap Objek Perkara *a quo* yang merupakan jaminan kredit Penggugat tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1381/2016 tanggal 13 Desember 2016 berdasarkan APHT No. 34/2016 tanggal 03 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Niko Perangin-Angin, SH, selaku PPAT di wilayah Kabupaten Karo.
4. Bahwa perjanjian kredit beserta perjanjian-perjanjian aksesoir/tambahannya yang ditandatangani bersama antara Penggugat dan Tergugat I, dibuat atas kesepakatan dan itikad baik yang merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat para pihak karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.
5. Bahwa dikarenakan Penggugat selaku Debitur tidak kooperatif untuk membayar cicilan kewajiban/utangnya, maka Tergugat I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Debitur, yaitu:
 - a. Surat Peringatan Pertama No. B.2124 -II/KC/ADK/05/2017 tanggal 02 Mei 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Peringatan Kedua No. B.7267-KC-II/ADK/11/2017 tanggal 13 Desember 2017;
- c. Surat Peringatan Ketiga No. B.412-II/KC/ADK/07/2017 tanggal 15 Januari 2018.
6. Bahwa meskipun Penggugat telah diberikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan oleh Tergugat I, namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran utangnya kepada Tergugat I, sehingga, Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi/lalai memenuhi pembayaran kewajiban pinjaman/kreditnya (*default/macet*).
7. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sesuai Surat Permohonan Lelang No. B.0276-II/KC/ADK/01/2022 tanggal 19 Januari 2022 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet (*E-Auction*). Lebih lanjut atas objek lelang tersebut telah dilengkapi pula dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Nomor 06/2022 tanggal 15 Februari 2022, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, untuk memenuhi ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK No. 213 Tahun 2020.
8. Bahwa berdasarkan Pasal 11 PMK No. 213 Tahun 2020 bahwa "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*", maka Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-248/WKN.02/KNL.01/2022 tanggal 24 Januari 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
9. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213 Tahun 2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 27 Januari 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan surat kabar harian terbit tanggal 11 Februari 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas.
10. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat selaku Debitur melalui surat No. B.0640-II.KC/ADK/02/2022 tanggal 09 Februari 2022 hal Pemberitahuan Lelang dan

Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B.0641-II.KC/ADK/02/2022 tanggal 09 Februari 2022 hal Pemberitahuan Lelang.

Tentang Pelaksanaan Lelang Tidak Patut yang Merugikan Penggugat

11. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam Posita gugatannya halaman 4 yang menyatakan bahwa Tergugat II melaksanakan lelang dengan harga yang tidak patut dan merugikan Penggugat.
12. Bahwa fakta hukumnya selama proses pelelangan sesuai Surat Penetapan Harga Limit dan Setoran Jaminan tanggal 19 Januari 2022 dan Surat Pernyataan Limit Di Bawah Hak Tanggungan Nomor tanggal 19 Januari 2022 yang dibuat oleh Tergugat I.
13. Bahwa Risalah Lelang No. 162/04/2022 tanggal 25 Februari 2022 merupakan akta otentik yang berkekuatan hukum dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa "*suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya*").
14. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang, tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang atau tidak hati-hati dalam melaksanakan lelang. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan lelang terhadap Objek Perkara *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, proses lelang atas objek sengketa dan Risalah Lelang sudah seharusnya dinyatakan sah dan berdasarkan hukum.
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 PMK No. 213 Tahun 2020 bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*".
16. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kembali, bahwa lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh

Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



karenanya Risalah Lelang No. 162/04/2022 tanggal 25 Februari 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "*lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*").

17. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Tergugat II sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
18. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU HT yang berbunyi:
 - (2) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"*.
 - (3) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

Maka Tergugat I dapat secara langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa harus menunggu adanya putusan atau penetapan eksekusi pengadilan terlebih dahulu apabila Penggugat *wanprestasi* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UU HT karena Sertifikat Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

19. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang berbunyi:
 - (1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*
 - a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
 - b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan*



piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

20. Bahwa berdasarkan fakta melalui Surat Peringatan I, II, dan III dari Tergugat I, maka dapat dibuktikan dan diketahui bahwa Penggugat telah atau sudah *wanprestasi* sehingga unsur Debitur cidera janji dalam Pasal 20 ayat (1) UU HT telah terpenuhi.
21. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas petitum Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) *vide* gugatan halaman 7, meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
 - gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
 - gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;*
 - pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;*
 - dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;*
 - gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;*
 - pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*
22. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, dinyatakan bahwa “*setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila*

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

23. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), haruslah ditolak
24. Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti merupakan dalil yang sangat tidak mendasar daripada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan.
25. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat II, karena fakta hukumnya Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
26. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat .

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalihkan Penggugat

27. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal tersebut hanya asumsi Penggugat belaka tanpa didasari oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian menjadikan semakin memperjelas Eksepsi Obscuur Libel dari Tergugat II yang dikemukakan terdahulu.
28. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena dari seluruh uraian Tergugat II tentang pelelangan atas Objek Perkara *a quo* di atas, dengan jelas membuktikan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I telah memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat patut untuk dikesampingkan, (vide Buku II



Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa “*lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”).

29. Bahwa perlu Penggugat pahami, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan kewenangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang mengatur bahwa “*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”.
30. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan Kembali, fakta hukumnya adalah Penggugat yang merupakan Debitur dari Tergugat I yang meskipun telah diberikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan oleh Tergugat I, namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran/ penyelesaian kewajiban/ utang/ kredit nya kepada Tergugat I sehingga Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi/lalai memenuhi pembayaran kewajiban kewajiban/ utang/kreditnyanya (*default/macet*), dan selanjutnya Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Perkara *a quo*, tanpa perlu adanya persetujuan dari Penggugat .
31. Bahwa dengan demikian telah dengan tegas terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat baik dalam Posita dan Petitum Gugatan tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut untuk dikesampingkan.
32. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
 - a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
33. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
 - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b. Melanggar hak subyektif orang lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

34. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain.

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

PRIMAIR:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan Risalah Lelang No. 162/04/2022 tanggal 25 Februari 2022 sah dan berkekuatan hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul terhadap perkara *a quo*.

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat tersebut, lalu Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya yang diterima dipersidangan pada tanggal 25 Agustus 2022 yang untuk jelasnya sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat, lalu Kuasa Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan Dupliknya yang diterima dipersidangan pada tanggal 8 September 2022 yang untuk jelasnya sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;



Menimbang, bahwa Penggugat dalam rangka membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 4 (Empat) bukti surat diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-4 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-4, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan serta 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yakni saksi Harwina Violita Putri dan saksi Wahyu Danil;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan 18 (Delapanbelas) bukti surat yang diberi tanda bukti T.I – 1 sampai dengan bukti T.I – 18 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya maupun salinannya, kecuali bukti T.I – 6, bukti T.I – 7, bukti T.I – 10, bukti T.I – 15 dan bukti T.I – 18, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan 11 (Sebelas) bukti surat yang diberi tanda bukti T.II – 1 sampai dengan bukti T.II – 11 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya maupun salinannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak ada mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 13 Oktober 2022, Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II masing-masing telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi), selanjutnya para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi, melainkan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam Surat Gugatan tanggal 14 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 19 April 2022 secara ecourt dalam register Nomor 320/Pdt.G/2022/ PN Mdn;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

Keberatan Terhadap Eksekusi Lelang Seharusnya Diajukan Dalam Bentuk Perlawanan Dan Bukan Dalam Bentuk Gugatan:

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



- Bahwa berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku proses lelang sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II telah dilakukan pada tanggal 25 Februari 2022, dengan hasil SHM No. 1142 yang terletak di Desa Sempajaya Kecamatan Berastagi Kabupaten Karo, Propinsi Sumatera Utara laku terjual lelang;
- Bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya;
- Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*.

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK No. 213 Tahun 2020, diatur bahwa "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual*".
- Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan tanggal 19 Januari 2022 dari Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun, termasuk serta bertanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi/dwangsom.

B. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa Sebagaimana yang disampaikan dalam Gugatan Penggugat halaman 2-3, bahwa pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan dalam perkara a quo adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Karo;
- Bahwa pihak tersebut agar turut menjelaskan mekanisme ketentuan pemberian kredit yang merupakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa keterlibatan Kantor Pertanahan Kota Medan dalam perkara a quo adalah dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang merupakan salah satu persyaratan dalam pelaksanaan lelang. Hal ini berdasarkan Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang dijelaskan Pelaksanaan lelang



atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat;

- Bahwa selain itu, pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan juga dalam perkara a quo adalah Tim Appraisal independen dari salah satu Kantor Akuntan Publik di Medan (vide Gugatan Penggugat halaman 3);
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dan Kantor Akuntan Publik tidak ditarik atau diikutisertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka menjadikan gugatan a quo tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*

- Bahwa KPKNL Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara. Oleh karena itu, Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya / instansi atasannya;
- Bahwa oleh karena KPKNL Medan bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan instansi atasannya tersebut;
- Bahwa dengan dasar penjelasan yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, menunjukan dan terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Medan tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta hukumnya, Tergugat II tidak mempunyai kualitas tersendiri untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai gugatan dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

D. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

- Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, Penggugat mendalilkan agar membatalkan lelang Tergugat II. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan, menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas



dan pasti perbuatan Tergugat II yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II, sehingga dapat membatalkan pelaksanaan lelang tersebut;

- Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan “*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak*”, sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum);
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, karena Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan tindakan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa karena dari jenis Eksepsi a quo tidak terdapat Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili dari Pengadilan maka Eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan tentang pokok perkara, yang diuraikan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II menyangkut Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*Plurium Litis Consortium*) adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subjek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formil sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan perlu dibuktikan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya pelelangan atas jaminan kredit, berupa: sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Corsica No. C 49 Desa Sempajaya Kecamatan Berastagi Kabupaten Karo Provinsi Sumatera Utara atau lebih dikenal dengan Villa Berastagi Resort atau lebih jelas sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disebutkan di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1142/Desa Sempajaya tanggal 30 April 2007 dengan Surat Ukur Nomor: 35/Sempajaya/2007 tanggal 17 April 2007 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 02.06.11.08.00844 dengan luas 131 M² (Meter Persegi), yang menurut Penggugat pelelangan tersebut dilakukan "tanpa pemberitahuan kepada Penggugat dan dijual di bawah harga semestinya", oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan lelang a quo;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya lelang tersebut telah dilaksanakan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan Penggugat mengetahui bahwa Aset Penggugat tersebut sudah beralih kepemilikan dan belum balik nama di Badan Pertanahan Nasional namun Pembeli sudah merenovasi, sementara barang-barang Penggugat dan kunci sudah di rusak;

Menimbang, bahwa keterlibatan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dalam perkara a quo adalah dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Karo telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang merupakan salah satu persyaratan dalam pelaksanaan lelang. Hal ini berdasarkan Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang dijelaskan Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat;

Menimbang, bahwa adapun Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karo adalah sebagai berikut: SKPT Nomor 06/2022 tanggal 15 Februari 2022 yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan di Desa Sempajaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara, seluas 131 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1142/Desa Sempajaya atas nama Insinyur Abdul Rafar dan Rifa Ida Hafni telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1381/2016 tanggal 13 Desember 2016 berdasarkan APHT No. 34/2016 tanggal 03 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Niko Perangin-Angin, SH, selaku PPAT di wilayah Kabupaten Karo, Pemegang Hak Tanggungan PT BRI (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta Cabang Medan Gatot Subroto in casu Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka dengan tidak didudukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Karo sebagai salah satu pihak atau subjek hukum dalam perkara gugatan a quo, maka

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN 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

Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan secara formal gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (pluris litis consortium) oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II mengenai gugatan kurang pihak ini diterima, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, karena maksud dan tujuannya adalah sama yaitu menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dikabulkan, yaitu gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), yang berakibat gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima, maka pokok perkara a quo tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, ketentuan undang-undang dan peraturan hukum yang berkaitan dengan perkara, khususnya Pasal-pasal dalam RBg dan Yurisprudensi Mahkamah Agung;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 2.405.000,00 (dua juta empat ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari Kamis, tanggal 01 Desember 2022 oleh Abd.Kadir, S.H., sebagai Ketua Majelis Hakim, Arfan Yani, S.H., dan Lucas Sahabat Duha, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mdn tanggal 19 April 2022, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 08 Desember 2022, oleh Ketua Majelis Hakim tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Aryandi, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arfan Yani, S.H.

Abd. Kadir, S.H.

Lucas Sahabat Duha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Aryandi, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	150.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp	45.000,00
4. Surat Kuasa	Rp	10.000,00
5. Ongkos panggilan	Rp	2.150.000,00
6. Materai	Rp	10.000,00
7. Redaksi	Rp	<u>10.000,00</u> +
Jumlah	Rp	2.405.000,00

(dua juta empat ratus lima ribu rupiah);