



PUTUSAN

Nomor 1055/Pdt.G/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara para pihak:

1. Salamah, Perempuan, lahir di Tembung, pada tanggal 4 Juli 1965, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Marelان Raya Pasar V Gg. Bengkel Link. VII, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, Sumatera Utara. Dalam kapasitasnya untuk diri sendiri dan Selaku Ahli Waris dari suaminya Almarhum Sudarmin, selanjutnya disebut sebagai Penggugat-I;
2. Rahmayanti, Perempuan, lahir di Rengas Pulau, pada tanggal 7 Juli 1981, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat dan bertempat tinggal di Jalan KR. Budin Link. IX, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, Sumatera Utara. Dalam kapasitasnya selaku Ahli Waris dari Ayah kandungnya Almarhum Sudarmin, selanjutnya disebut sebagai Penggugat-II;
3. M. Toni Imanto, Laki-laki, lahir di Rengas Pulau, pada tanggal 3 April 1983, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Marelان IV Gg. Famili Link. V, Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, Sumatera Utara. Dalam kapasitasnya selaku Ahli Waris dari Ayah kandungnya Almarhum Sudarmin, selanjutnya disebut sebagai Penggugat-III;



4. Irma Suskila, Perempuan, lahir di Medan, pada tanggal 28 Desember 1987, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Marelان Raya Pasar V Link. VII, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, Sumatera Utara. Dalam kapasitasnya selaku Ahli Waris dari Ayah kandungnya Almarhum Sudarmin, selanjutnya disebut sebagai Penggugat-IV; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hj. Tri Atnuari, S.H., M.H., Asmayani, S.H., M.H., dan Ahmad Iqbal Fauzi, S.H., M.H., Advokat, Pengacara, dan Penasehat Hukum dari Kantor Hukum "TRIFA & Rekan" yang berkantor di Jalan Marelان VI Pasar II Timur (Depan Kolam Renang Tirta Marelان), Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2023 (terlampir), selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. Ravi Sudarma, Perempuan, lahir di Medan, pada tanggal 4 Maret 1986, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Pasar III Barat Link. IV, Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat-I;
2. Hendra Mardani, Laki-laki, lahir di Labuhan Deli, pada tanggal 9 Juli 1984, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Pasar III Barat Link. IV, Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat-II;
3. PT. Bank Mandiri (Persero Tbk) Regional Medan, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol No.7, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat-III;



4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), berkedudukan di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30-A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat-I;

5. Andika Wijaya, Laki-laki, beralamat dan bertempat tinggal di Link. III, Kelurahan Payah Pasir, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat-II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 4 Desember 2023 dalam Register Nomor 1055/Pdt.G/2023/PN-Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I adalah anak kandung dari pasangan suami isteri Penggugat I dan SUDARMIN (Almarhum), sedangkan Penggugat II, III dan IV adalah saudara kandung dari Tergugat I sedangkan Tergugat II adalah suami dari Tergugat I;

2. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2015, Tergugat I dan Tergugat II mengajak Penggugat dan suaminya (Almarhum Sudarmin) pergi jalan-jalan, namun ternyata bukannya dibawa jalan-jalan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II malahan membawa Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin) ke kantor Tergugat III (**PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk REGIONAL MEDAN**), Sesampai diparkiran **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk REGIONAL MEDAN** Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin) sadar ternyata mereka telah dibohongi oleh Tergugat I dan Tergugat II karena sadar telah dibohongi oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin) bertanya kepada Tergugat I dan Tergugat II: "kenapa kami dibawa kesini?". Barulah Tergugat I dan Tergugat II menjelaskan kepada Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin) bahwa mereka (Tergugat I dan Tergugat II) membawa Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin) ke **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. REGIONAL MEDAN**, karena pada tanggal



27 Februari 2015, Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) selama 60 bulan dengan angsuran perbulannya sebesar Rp. 22.881.225,- (dua puluh dua juta delapan ratus delapan puluh satu ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), dan yang menjadi jaminan atas pintaman tersebut adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I). setelah mendengar penjelasan Tergugat I dan Tergugat II, lalu Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin) sangat terkejut dan memarahi Tergugat I dan Tergugat II atas kejadian tersebut, dan selanjutnya Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin) meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin kepada Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin);

3. Bahwa ternyata 5 (lima) tahun kemudian usaha Tergugat I dan Tergugat II mengalami penurunan omset, dikarenakan adanya Pandemi Global Covid 19 bulan Maret 2020, dan sangat terkejutnya Penggugat I dan Suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) pada saat itu baru ketahuan ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin sebagai agunan kepada Tergugat III, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin), sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I) dijadikan agunan oleh Tergugat I dan Tergugat II, atas pinjaman Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III sebagaimana tersebut pada poin 2 di atas dan akan di dilakukan Lelang;

4. Bahwa Para Penggugat bersama dengan Sudarmin (Almarhum) pada saat itu telah menjelaskan kepada Tergugat III bahwasanya Penggugat I dan Sudarmin (Almarhum suami Penggugat I) tidak pernah merasa memberikan izin ataupun menyerahkan Penggugat I milik mereka untuk dijadikan agunan hutang Tergugat I



dan Tergugat II kepada Tergugat III. akan tetapi walaupun Tergugat I dan Tergugat II telah terlanjur menjadikan agunan / jaminan hutang alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 kepada Tergugat III, secara kekeluargaan Para Penggugat juga sudah berusaha melakukan upaya penyelesaian hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, namun dengan berbagai alasan dan dengan mengulur-ulur waktu Tergugat III melalui Turut Tergugat I tetap melakukan lelang dimana kemudian Turut Tergugat II berhasil sebagai pemenang lelang dengan harga sebesar Rp. 804.100.000,- (delapan ratus empat juta seratus ribu rupiah) sebagaimana dengan Kutipan Risalah Lelang No. 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021;

5. Bahwa Para Penggugat dan Sudarmin (Almarhum) merasa heran dan menduga bahwa upaya pihak Tergugat III yang mempersulit penyelesaian hutang Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah hanya akal-akalan Tergugat III saja karena harga objek perkara aquo ditaksir adalah sebesar **Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah)** yaitu jauh melebihi tunggakan hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III;

6. Bahwa dengan hasil lelang atas agunan yang hanya sebesar Rp.804.100.000,- (delapan ratus empat juta seratus ribu rupiah) sedangkan besarnya hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tentunya jika dikaitkan dengan prosedur pemberian/peletakan agunan hutang sangatlah dirasa janggal dan timbul pertanyaan **“apakah mungkin pihak Tergugat III memberikan pinjaman dengan nilai agunan yang lebih kecil dari nilai pinjaman?”**;

7. Bahwa hal-hal tersebut semakin memperkuat dugaan adanya niat yang tidak baik dari Tergugat III yang sengaja mempersulit upaya penyelesaian hutang Tergugat I dan Tergugat II yang akan ditanggulangi oleh Para Penggugat dengan tujuan tentunya untuk mendapatkan keuntungan yang tidak wajar akibat tunggakan dan ketidak mampuan Tergugat I dan Tergugat II untuk meneruskan ataupun melunasi tunggakan hutangnya kepada Tergugat III;

8. Bahwa dengan kondisi yang seperti tersebut suami Penggugat I mengalami penurunan kesehatan sehingga suami Penggugat I jatuh sakit dan akhirnya meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2022 sebagaimana surat kutipan Akte



Kematian No. 1271/KM/03062022/0029 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Medan tertanggal 03 Juni 2022;

9. Bahwa jika dikaitkan dengan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: **"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya."** Maka seharusnya sebagaimana yang telah dijelaskan Penggugat I dan Sudarmin (Almarhum) kepada Tergugat III, harusnya Tergugat III sadar bahwa tanpa persetujuan dari Penggugat I dan Sudarmin (Almarhum) selaku pemilik sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Marelan Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066, **mengakibatkan peletakan agunan tersebut menjadi cacat karena diperoleh dengan cara yang melawan hukum;**

10. Bahwa apakah mungkin bisa terealisasi jika kewajiban sebelum pijaman kredit modal kerja yang dimohonkan oleh Tergugat I dan Tergugat II disetujui oleh Tergugat III, Tergugat I dan Tergugat II harus memenuhi syarat-syarat yang menjadi penentu harus dipenuhi sebagaimana yang tersebut dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dengan no. BB.MIB/SPPK/TL3.0106/2015 tertanggal 26 Februari 2015 adapun syaratnya yaitu: *"Telah menyerahkan surat pernyataan diatas materai Rp. 6.000 oleh pemilik agunan fixed asset beserta suami istri"*, yang ternyata agunan dimaksud diberikan tanpa seizin dari Pemilik yang sah atas agunan yaitu Penggugat I dan Sudarmin (Almarhum suami Penggugat I);

11. Bahwa perjanjian kredit modal kerja No. CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 yang telah dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III hanya berlaku mengikat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III saja sebagaimana tersebut dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara dan tentu saja tidak bisa melibatkan Penggugat I dan Sudarmin (Almarhum suami Penggugat I) apalagi merugikan Penggugat I dan Sudarmin (Almarhum suami Penggugat I) dengan melelang objek miliknya;

12. Bahwa menurut hukum, suatu perbuatan melawan hukum itu adalah sebagai berikut:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau;
- Melanggar hak subjektif orang lain atau;
- Melanggar kaedah tata susila atau;



- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

13. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, ***“Seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”, pengertian Perbuatan Melawan Hukum (OnrechmatigeDaad) dalam Hukum Perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya;***

14. Bahwa walaupun Para Penggugat sebagai pemilik agunan tidak pernah membuat dan tidak pernah menandatangani surat pernyataan bersedia menyerahkan asetnya untuk dijadikan agunan atas pinjaman Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, namun Tergugat III tetap menyetujui pinjaman kredit modal kerja yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahkan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III menjadikan aset milik Para Penggugat sebagai agunan atas pinjaman Tergugat I dan Tergugat II setelah pinjaman kredit modal kerja Tergugat I dan Tergugat II macet. Selanjutnya Tergugat III dan Turut Tergugat I berani melaksanakan lelang aset milik Para Penggugat, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I);

15. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menjadikan aset milik Para Penggugat yang terletak Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066, sebagai agunan atas pinjaman Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dan bahkan melalui Turut Tergugat I, Tergugat III melelang aset milik Para Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana ditersebut dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, karena Para Penggugat tidak pernah menyerahkan dan tidak pernah setuju asetnya untuk dijadikan agunan atas pinjaman Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III;



16. Bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang secara diam-diam menjadikan aset milik Para Penggugat yang terletak Jalan Marelan Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066, sebagai agunan atas pinjaman Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka proses lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 yang telah terjadi atas aset milik Para Penggugat adalah cacat hukum, maka otomatis batal demi hukum;

17. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menjadikan aset milik Para Penggugat sebagai jaminan atas hutang piutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dan bahkan sampai melelang aset milik Para Penggugat menimbulkan kerugian materil bagi Para Penggugat yaitu sebesar **Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)**, dimana harga pasaran aset milik Para Penggugat apabila dijual saat ini seharga **Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)** dan bahkan bisa lebih;

18. Bahwa oleh karena proses lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 yang telah terjadi atas aset milik Para Penggugat adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum, maka patut dan wajar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan uang hasil pembelian lelang milik Turut Tergugat II sebesar Rp. 804.100.000,- (delapan ratus empat juta seratus ribu rupiah) dengan cara chas / tunai mengembalikan uang milik Turut Tergugat II melalui Tergugat III;

19. Bahwa untuk menjaga agar gugatan perkara aquo tidak menjadi hampa dan sia-sia, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas objek perkara yaitu : sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelan Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066;

20. Bahwa oleh karena proses lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 yang telah terjadi atas aset milik



Para Penggugat adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum, maka patut dan wajar Pengadilan Negeri Medan memerintahkan Turut Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah perkara a quo kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan sempurna tanpa dibebani suatu persyaratan apapun juga;

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

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I (**RAVI SUDARMA**), Tergugat II (**HENDRA MARDANI**) dan Tergugat III (**PT. BANK MANDIRI (Persero Tbk) REGIONAL MEDAN**) yang menjadikan aset milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak Jalan Marelan Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin, sebagai agunan atas pinjaman kredit modal kerja No. CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III **adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*)**;
4. Menyatakan proses lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 atas aset milik Para Penggugat yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya milik Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelan Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066, **cacat hukum dan otomatis batal demi hukum**;



5. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan objek lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 kepada Para Penggugat tanpa halangan apapun dan dalam kondisi yang baik seperti sedia kala;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan dan menyerahkan uang untuk menggantikan hasil pembelian lelang milik Turut Tergugat II sebesar Rp. 804.100.000,- (delapan ratus empat juta seratus ribu rupiah) dengan cara mengembalikan uang milik Turut Tergugat II melalui Tergugat III;

7. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan dan menyerahkan uang hasil lelang yaitu atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 kepada Turut Tergugat II sebesar Rp. 804.100.000,- (delapan ratus empat juta seratus ribu rupiah);

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) kendati adanya Verzet, Banding maupun Kasasi;

9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan para pihak hadir kuasanya masing-masing dipersidangan;



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 Sdri. Zufida Hanum, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I dan Tergugat-II melalui kuasanya mengajukan jawaban tertulis tertanggal 2 April 2024 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya dalam perkara aquo oleh Tergugat I dan Tergugat II;
2. Bahwa benar apa yang telah Para Penggugat paparkan dalam gugatannya pada bagian posita poin 1 dimana Tergugat I adalah anak kandung dari pasangan suami isteri yakni Penggugat I dan SUDARMIN (Almarhum), sedangkan Penggugat II, III dan IV adalah saudara kandung dari Tergugat I, serta Tergugat II adalah suami dari Tergugat I;
3. Bahwa benar pada tanggal 27 Februari 2015, Tergugat I dan Tergugat II ada menandatangani Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) selama 60 bulan dengan angsuran perbulannya sebesar Rp. 22.881.225,- (dua puluh dua juta delapan ratus delapan puluh satu ribu dua ratus dua puluh lima rupiah);
4. Bahwa atas Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 tersebut yang menjadi jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelan Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I);



5. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjadikan dan menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 3066 sebagai jaminan hutang atas Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 tersebut kepada Tergugat III adalah tanpa seizin / tanpa meminta izin dari Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin), karena Tergugat I dan Tergugat II berkeyakinan akan bertanggung jawab untuk melunaskan hutang tersebut kepada Tergugat III;

6. Bahwa pada saat tanggal 27 Februari 2015 yaitu sebelum penandatanganan Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 Tergugat I dan Tergugat II bercerita kepada Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I) sudah terlanjur dijadikan agunan atas pinjaman kredit usaha Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III. Bahwa pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II mengajak Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) untuk ikut bersama Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015, akan tetapi Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) menolak untuk ikut ke kantor Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II, dan pada saat itu juga Suami Penggugat I (Alm. SUDARMIN) meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I), dikarenakan Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) tidak setuju apabila sebidang tanah beserta bangunan 2 buah ruko di atasnya milik Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I) dijadikan agunan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas pinjaman kredit usaha Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III;

7. Bahwa oleh karena tanggal 27 Februari 2015 Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) menolak / tidak bersedia untuk ikut bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga pada tanggal 27 Februari 2015 surat kuasa membebaskan hak tanggungan atas sebidang tanah beserta



bangunan 2 buah ruko diatasnya milik Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelan Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I) yang menjadi agunan atas pinjaman Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat ditandatangani oleh Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) sehingga Sertifikat Hak Milik No. 3066 tidak dapat diletakkan Hak Tanggungan oleh Tergugat III;

8. Bahwa oleh karena Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) selalu / terus-terusan meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II agar Sertifikat Hak Milik No. 3066 yang dijadikan jaminan hutang untuk dikembalikan, selanjutnya pada 27 Maret 2023 Tergugat I dan Tergugat II mengajak Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) ke kantor Tergugat III (PT. Bank Mandiri Medan) dengan alasan untuk mengambil Sertifikat Hak Milik No. 3066 tersebut, **sehingga pada saat itu Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) harus menandatangani Surat Pembatalan Penggunaan Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I) sebagai jaminan hutang Tergugat I dan Tergugat II** dengan alasan tersebut akhirnya Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) bersedia ikut kekantor Tergugat III dan tanpa membaca Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) langsung menandatangani surat, padahal pada saat itu Surat tersebut adalah Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan;

9. Bahwa setelah Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) menandatangani surat di kantor Tergugat III, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II bercerita dan menjelaskan kepada Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin), bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3066 baru bisa keluar 1 (satu) bulan lagi dihitung sejak surat tersebut ditanda tangani, dan setelah berlalunya waktu Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) tidak lagi ingat akan Sertifikat Hak Milik No. 3066 tersebut;

10. Bahwa beberapa tahun kemudian akibat Covid-19 Tergugat I dan Tergugat II mengalami penurunan omset penjualan, sehingga pembayaran hutang kepada Tergugat III tidak lagi sebesar Rp. 22.881.225,- (dua puluh dua juta delapan ratus delapan puluh satu ribu dua ratus dua puluh lima rupiah),



hanya sekitar 10.000.000,- sampai dengan 15.000.000,- per bulannya, mulai kesulitan untuk membayar cicilan hutang dikarenakan pandemic global;

11. Namun sangat disayangkan walaupun Tergugat I dan Tergugat II masih tetap bertanggung jawab memiliki itikad baik untuk membayar hutang kepada Tergugat III tapi akhirnya sebidang tanah beserta bangunan 2 buah ruko di atasnya milik Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I) dilakukan lelang oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menjadi pemenang lelang dengan harga sebesar Rp.804.100.000,- (delapan ratus empat juta seratus ribu rupiah);

12. Bahwa harga lelang yang ditetapkan oleh Turut Tergugat I atas sebidang tanah beserta bangunan 2 buah ruko di atasnya milik Penggugat I dan suami Penggugat I (Alm. Sudarmin) sangat lah tidak wajar, dikarenakan dimana saat dilaksanakan pelelangan harga 1 (satu) unit ruko sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan hutang Tergugat I dan Tergugat II hanya sebesar 1 (satu) milyar rupiah;

13. Bahwa yang paling mirisnya adalah sebelum ditetapkan Turut Tergugat II menjadi pemenang lelang, baik Tergugat III maupun Turut Tergugat I tidak pernah sekalipun memberikan kesempatan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencari pembeli objek lelang;

14. Bahwa menurut Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman dalam buku Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan karya Prof. Dr. Achmad Ali, S.H., M.H. bahwasannya mengajarkan adanya 3 (tiga) ide dasar hukum, yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum yaitu:

- 1) Keadilan
- 2) kemanfaatan, dan
- 3) kepastian hukum;

15. Bahwa sebagaimana uraian tersebut diatas bahwasanya proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat III dan Turut Tergugat I sangatlah tidak sesuai dengan nilai keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Oleh karena



itu kami mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I dan Tergugat II uraikan tersebut diatas, untuk itu Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Pokok PERKARA
- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-III melalui kuasanya mengajukan jawaban tertulis tertanggal 2 April 2024 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III.

2. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan Karena Penggugat Bukanlah Pemegang Hak Atas Tanah Hak Milik Yang Menjadi Obyek Perkara A Quo (Exceptio Domini)

a. Bahwa tanpa menyinggung materi pokok perkara *a quo*, ternyata Para Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Gugatan *a quo*, karena Para Penggugat bukanlah sebagai pemegang hak atas tanah Hak Milik yang menjadi objek perkara *a quo*.

b. Bahwa Para Penggugat pada posita dalam Gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 3066 an. Sudarmin yang menjadi objek perkara *a quo* telah dijadikan jaminan Kredit dari Tergugat I kepada Tergugat III. Bahwa dengan demikian, jelas terbukti bahwa Para Penggugat mengakui Sertipikat Hak Milik No. 3066 an. Sudarmin yang menjadi objek perkara *a quo* bukan merupakan milik Para Penggugat dan bukan atas nama Para Penggugat.



c. Bahwa pada dasarnya kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum dibuktikan dengan sertipikat tanah yang memuat data fisik dan data yuridis dimana data yuridis berupa nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "**PP Pendaftaran Tanah**") yang menyebutkan sebagai berikut:

*"Sertipikat merupakan surat **tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya**, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."*

d. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak tercatat sebagai pemegang hak atas tanah obyek perkara *in casu* SHM No. 3066, maka Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek perkara *a quo* termasuk untuk mengajukan gugatan atas obyek perkara *a quo* yang secara nyata telah selesai dilelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat III dengan perantaraan Turut Tergugat I.

e. Bahwa selanjutnya Para Penggugat dalam posita angka 8 dalam gugatannya mendalilkan bahwa suami Penggugat I telah meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2022 sebagaimana surat kutipan Akta Kematian No. 1271/KM/03062022/0029 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Medan tertanggal 30 Juni 2022. Bahwa Para Penggugat hanya mendalilkan pemegang hak atas tanah SHM No. 3066 an. Sudarmin telah meninggal dunia dan Para Tergugat secara langsung mengaku sebagai ahli waris dari Sudarmin.

f. Bahwa oleh karena Para Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan sama sekali dasar hubungan hukum atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara *a quo* yang secara nyata tidak terdaftar atas nama Para Penggugat, sehingga Para Penggugat tidak memiliki dasar hubungan hukum atau *legal standing* dengan objek perkara *a quo*.



g. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan obyek perkara *a quo*, maka gugatan *a quo* sudah semestinya untuk dinyatakan tidak dapat diterima dan pengajuan *Exceptio Domini* ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima, karena didukung dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, halaman 461, sebagai berikut:

“(6) *Exceptio Domini*

Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan oleh tergugat terhadap gugatan dari Para Penggugat, yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik para penggugat, tetapi milik orang lain.”

h. Bahwa berdasarkan uraian hal-hal tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan karenanya Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan Perlawanan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Gugatan Kabur Karena Dalil Posita Dan Petitum Para Penggugat Saling Bertentangan Serta Para Penggugat Tidak Dapat Menjelaskan Hubungan Hukum Yang Terjadi Dengan Tergugat III Serta Petitum Para Penggugat Tidak Jelas (*Obscure Libel*).

a. Bahwa setelah mencermati dan membaca gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, ternyata dalil posita dan petitum gugatan saling bertentangan serta Para Penggugat tidak ada menjelaskan apa yang menjadi dasar gugatan *a quo* dan hubungan hukum apa yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat III.

b. Bahwa Para Penggugat pada posita angka 4 dan 5 halaman 5 dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa SHM No. 3066 merupakan harta peninggalan Suami Penggugat I dan orang tua Penggugat II sampai dengan Penggugat IV, sehingga SHM No. 3066 jatuh kepada seluruh ahli waris yang sah yaitu Para Penggugat, namun faktanya berdasarkan Surat



Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 60 A yang dibuat dihadapan Notaris Rosana Lubis, SH bahwa Sdri.Salamah (PENGGUGAT I) telah menyetujui terhadap Objek Perkara tersebut dijadikan jaminan kredit Tergugat I sehingga pembebanan Hak Tanggungan atas agunan kredit Tergugat I telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat III sehingga konsekuensi hukumnya apabila Tergugat III melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang agunan kredit Tergugat I maka tidak ada pihak yang bisa menghalang – halangi Tergugat III untuk melakukan lelang agunan kredit tersebut, termasuk Para Penggugat. Selain itu pengikatan Hak Tanggungan atas agunan Kredit Tergugat I dilakukan oleh Tergugat III sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan addendum-addendumnya yaitu memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I dan fasilitas kredit tersebut telah dinikmati / dimanfaatkan oleh Tergugat I, karenanya demi hukum hak Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas agunan kredit haruslah dilindungi.

c. Bahwa Tergugat I telah menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat III untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya dan telah dikat dengan Hak Tanggungan, karenanya Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai **hak untuk melakukan lelang agunan kredit apabila Tergugat I lalai/wanprestasi dan hasil lelang tersebut digunakan untuk melunasi hutang/kewajiban Tergugat I kepada Tergugat III. Hak untuk melelang Agunan ini diberikan dan dijamin oleh Undang – undang sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.**

d. Bahwa selain itu, ketentuan Pasal 2 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Pemilik Agunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, telah diatur secara tegas bahwa:

*“jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama, dan Pihak Kedua [ic. **Tergugat III**] selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima*



kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
- b. **Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**
- c.dst. sama.

e. Bahwa berdasarkan Pasal 2 APHT di atas maka oleh karena Tergugat I tidak melakukan pembayaran dan melunasi seluruh tunggakan kewajiban atas fasilitas kreditnya sesuai dengan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit beserta addendum-addendurnya, meskipun Tergugat III telah menyampaikan Surat Pemberitahuan, Surat Peringatan I, II dan III bahkan Tergugat III juga telah menyatakan Penggugat lalai/wanprestai, karenanya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Pasal 2 APHT dan 2 (dua) Perjanjian Kredit beserta Addendum-addendurnya, Tergugat III berhak untuk mengumumkan lelang dan melaksanakan Lelang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan kekuasaan sendiri, dan bantuan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) i.c Terut Tergugat I yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat III. Selain itu Tergugat III selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum.

f. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka Gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*). Bahwa gugatan Para Penggugat yang secara nyata tidak memenuhi syarat formil ini juga telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970 yang dikutip sebagai berikut: **"Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima."**

g. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil perlawanan dan karenanya Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang



terhormat untuk menyatakan perlawanan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvanlijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam dalil-dalil eksepsi tersebut diatas secara *mutatis-mutandis* dianggap tercantum kembali dalam jawaban terhadap pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.
2. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III.
3. Bahwa Tergugat III hanya akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya sepanjang berkaitan atau memiliki relevansinya dengan Tergugat III.
4. Bahwa sebelum Tergugat III menanggapi gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*, perkenankanlah Tergugat III menguraikan fakta-fakta hukum yang menjadi dasar hubungan hukum antara Tergugat III dengan objek perkara *in casu* SHM No. 3066 yang terdaftar atas nama Sudarmin, agar tidak terjadi kerancuan bagi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
5. Bahwa adapun fakta-fakta hukum yang ingin Tergugat III sampaikan adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat III mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I yang telah mengajukan dan mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat III berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015.
 - b. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan pinjaman Kredit Modal Kerja kepada Tergugat sesuai Surat Permohonan pada tanggal 14 Februari 2015. Selanjutnya terhadap permohonan dari Tergugat I tersebut, Tergugat III memberikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BB.MIB/SPPK/TL3.0106/2015 tanggal 26 Februari 2015 kepada Tergugat I.



Didalam SPPK tersebut berisikan limit kredit, jangka waktu kredit, bunga, denda serta syarat dan ketentuan yang diberikan oleh Tergugat III kepada Tergugat I, serta Tergugat I diberikan jangka waktu untuk mempelajari SPPK tersebut sebelum menyetujuinya, apabila Tergugat I menyetujui SPPK yang diberikan oleh Tergugat III tersebut maka seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut akan dituangkan dalam Perjanjian Kredit.

c. Bahwa faktanya Tergugat I menyetujui dan menyetepati seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BB.MIB/SPPK/TL3.0108/2015 tanggal 26 Februari 2015 tersebut, dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut oleh Tergugat I beserta suaminya yang bernama Hendra Mardani (Tergugat II), sehingga seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut dituangkan kedalam Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015.

d. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 oleh Rosana Lubis, SH, Notaris di Kota Medan dan ditandatangani oleh Tergugat I beserta suaminya tersebut dan Tergugat III yang didalamnya telah disepakati hal-hal sebagai berikut:

- Limit Kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). (Vide Pasal 2 angka 1);
- Tujuan Kredit untuk Tambahan Modal Kerja usaha perdagangan bahan konstruksi (vide Pasal 1 angka 2);
- Sifat Kredit Revolving/KMK (vide Pasal 1 angka 3);
- Jangka waktu Kredit 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kredit yaitu 27 Februari 2015 sampai dengan 26 Februari 2016 (vide Pasal 1 angka 4);
- Membayar bunga kredit 15.75 % pertahun yang dihitung berdasarkan baki debit harian kredit (vide Pasal 4 angka 1);
- Denda 2% pertahun diatas suku bunga kredit atas jumlah yang tidak atau terlambat dibayar oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit ini (vide Pasal 8);
- Debitur (ic. Penggugat) akan dianggap lalai jika terjadi salah satu atau lebih kejadian kelalaian pada ayat 3 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum (Vide Pasal 13 ayat 1).



e. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit Tergugat I kepada Tergugat III tersebut, maka telah diserahkan agunan kredit kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sesuai Sertipikat Hak Milk No. 3066 an Sudarmin. Sertipikat tersebut telah diikat dan dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 04244/2015 tanggal 11 Mei 2015 sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.60/2015 tanggal 10 April 2015 yang dibuat dihadapan Rosana Lubis, SH, PPAT Kota Medan. (selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**").

f. Bahwa oleh karena pembebanan tersebut dilakukan berdasarkan Akta yang dibuat oleh Pejabat Umum yang sah, maka akta tersebut berlaku sebagai Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

g. Bahwa berdasarkan permohonan dari Tergugat I kepada Tergugat III, Perjanjian Kredit tersebut telah dilakukan Addendum sebanyak 4 (empat) kali yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I beserta suaminya (Tergugat II) dan Tergugat III, sebagai berikut:

- 1) Addendum I (Pertama) pada tanggal 19 Februari 2016 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 telah disepakati mengenai Perpanjangan jangka waktu kredit selama 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 27 Februari 2016 sampai dengan tanggal 26 Februari 2017;
- 2) Addendum II (Kedua) pada tanggal 10 Februari 2017 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 telah disepakati mengenai Perpanjangan jangka waktu kredit selama 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 27 Februari 2017 sampai dengan tanggal 26 Februari 2018;
- 3) Addendum III (Ketiga) pada tanggal 22 Februari 2018 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 telah disepakati mengenai Perpanjangan jangka waktu kredit selama 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 27 Februari 2018 sampai dengan tanggal 26 Februari 2019;



4) Addendum IV (Keempat) pada tanggal 20 Februari 2019 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 telah disepakati hal-hal sebagai berikut:

- Perubahan sifat kredit yang semula Revolving menjadi Non Revolving;
- Perpanjangan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak 27 Februari 2019 sampai dengan 26 Februari 2024;
- Bunga kredit menjadi 13,25% per annum.

h. Bahwa setelah dilakukan Addendum ke-4 (empat), pembayaran angsuran kredit Tergugat I mulai menunggak, karenanya Tergugat III menyampaikan Surat Peringatan I (Pertama) sampai dengan Surat Peringatan III (Ketiga) kepada Tergugat I dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1621/2020 Tanggal 14 Mei 2020 perihal **Peringatan I (Pertama)** ;
- 2) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1175/2020 Tanggal 04 April 2020 perihal **Peringatan II (Kedua)**;
- 3) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1670/2020 Tanggal 15 Mei 2020 perihal **Peringatan III (Ketiga)**.

i. Mengingat Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang telah disepakatinya dalam Perjanjian Kredit, maka melalui surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2161/2020 Tanggal 12 Juni 2020 perihal Pernyataan Wanprestasi/Dafault, **Tergugat III menyatakan Tergugat I telah lalai / wanprestasi dan fasilitas kredit Penggugat dinyatakan Default / wanprestasi karenanya fasilitas kredit Tergugat I menjadi jatuh tempo seketika dan seluruh hutang/kewajiban atas fasilitas kredit Tergugat I kepada Tergugat III harus dibayar sekaligus lunas.**

j. Bahwa dengan telah diikatnya agunan kredit tersebut diatas dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna, maka apabila Tergugat I wanprestasi/cidera janji, Tergugat III berhak untuk melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melelang agunan kredit tersebut berdasarkan janji-janji yang telah disepakati oleh Pemberi Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda



yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “**UU Hak Tanggungan**”) yang berbunyi:

“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”

k. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak menyelesaikan kewajiban meskipun telah diberikan Surat Peringatan I s.d III, maka Tergugat III melakukan upaya lelang atas Objek Sengketa. Sebelum melakukan lelang Objek Sengketa tersebut Tergugat III sesuai surat nomor MNR.RCR/REG.MDN.3402/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara telah memberitahukan perihal pelaksanaan lelang Objek Sengketa kepada Tergugat I.

l. Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat angka 3 dalam gugatannya berkaitan dengan (Covid-19) bahwa Tergugat I telah tidak melaksanakan kewajibannya sejak bulan Desember 2019 atau dalam hal ini tunggakan kewajiban Tergugat I terjadi sebelum adanya musibah/Pandemi Corona Virus Disease 19 (Covid-19) sehingga dalil Para Penggugat tersebut terbukti sangat mengada – ada yang hanya mencari alasan.

m. Bahwa upaya restrukturisasi kredit yang dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap fasilitas kredit milik Tergugat I telah diupayakan sejak lama yakni dengan telah dilakukan Addendum sebanyak 4 (empat) kali yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I beserta suaminya (Tergugat II) dan Tergugat III, sebagai berikut:

- 1) Addendum I (Pertama) pada tanggal 19 Februari 2016 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 telah disepakati mengenai Perpanjangan jangka waktu kredit selama 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 27 Februari 2016 sampai dengan tanggal 26 Februari 2017;
- 2) Addendum II (Kedua) pada tanggal 10 Februari 2017 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 telah disepakati mengenai Perpanjangan jangka waktu kredit selama 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 27 Februari 2017 sampai dengan tanggal 26 Februari 2018;



- 3) Addendum III (Ketiga) pada tanggal 10 Februari 2017 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 telah disepakati mengenai Perpanjangan jangka waktu kredit selama 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 27 Februari 2017 sampai dengan tanggal 26 Februari 2018;
- 4) Addendum IV (Keempat) pada tanggal 20 Februari 2019 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 telah disepakati hal-hal sebagai berikut:
 - a) Perubahan sifat kredit yang semula Revolving menjadi Non Revolving;
 - b) Perpanjangan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan dihitung sejak 27 Februari 2019 sampai dengan 26 Februari 2024;
 - c) Bunga kredit menjadi 13,25% per annum.

n. Bahwa Tergugat III telah melakukan penilaian terhadap fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat I dan hasilnya Penggugat tidak memenuhi kriteria penilaian terhadap debitur yang dapat diberikan upaya restrukturisasi kredit kembali atau pembiayaan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor : 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 jo. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor : 48/POJK.03/2020. Sehingga, Tergugat perlu melakukan penyelesaian terhadap Perjanjian Kredit yaitu dengan melaksanakan lelang eksekusi terhadap agunan yang dijamin dalam Perjanjian Kredit yang telah diikat Sertipikat Hak Tanggungan dan telah diikat sesuai dengan UUHT.

1) Bahwa dengan telah dinyatakan Penggugat wanprestasi oleh Tergugat, maka sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa: *"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

Maka Tergugat III atas kekuasaan sendiri mempunyai hak untuk melakukan penjualan agunan kredit (Obyek Hak Tanggungan) melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan.

2) Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas agunan Kredit Tergugat I dilakukan oleh Tergugat III sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I dan fasilitas kredit tersebut



telah dinikmati / dimanfaatkan oleh Tergugat I, karenanya demi hukum hak Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas agunan kredit haruslah dilindungi.

3) Bahwa selain itu, ketentuan Pasal 2 APHT yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Pemilik Agunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Medan, telah diatur secara tegas bahwa:

"jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (i.c. Sudarmin), Pihak Kedua [i.c. Tergugat] selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c. Sudarmin):

- a) **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
- b) *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c) *.....dst. sama."*

4) Bahwa sesuai fakta hukum, Tergugat I tidak melakukan pembayaran atas fasilitas kreditnya sesuai dengan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit sebagaimana juga diakui dengan tegas oleh Tergugat I meskipun Tergugat III telah menyampaikan Surat Pemberitahuan, Surat Peringatan I, II dan III bahkan Tergugat III juga telah menyatakan Tergugat I lalai/wanprestai, karenanya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Pasal 2 APHT dan PERJANJIAN KREDIT, Tergugat III berhak untuk mengumumkan lelang dan melaksanakan Lelang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan kekuasaan sendiri, dan bantuan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) i.c Turut Tergugat I yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat III. Selain itu Tergugat III selaku kreditur dan Pemegang hak Tanggungan yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum.



0. Bahwa Tergugat menolak posita gugatan Penggugat yang mendalilkan berkaitan dengan lelang eksekusi atas Objek Sengketa melalui Turut Tergugat I, dimana Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang dengan alasan sebagai berikut:

1) Bahwa lelang terhadap agunan kredit Tergugat I telah dilakukan sebanyak 2 (dua) kali. Sebelum Tergugat III melakukan lelang atas agunan kredit Tergugat I, guna memenuhi ketentuan terkait dengan Lelang Hak Tanggungan, Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada Tergugat I selaku Debitur maupun kepada Pemilik Agunan secara tertulis dan sekaligus permintaan pengosongan agunan kredit.

2) Untuk pelaksanaan Lelang tanggal 12 Agustus 2021, Tergugat III telah menyampaikan Surat:

- 1) No.MNR.RCR/REG.MDN.2477/2021 tanggal 21 Juli 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
- 2) No.MNR.RCR/REG.MDN.2478/2021 tanggal 21 Juli 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit
- 3) No.MNR.RCR/REG.MDN.2479/2021 tanggal 21 Juli 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit

3) Untuk pelaksanaan Lelang Ulang tanggal 13 September 2021, Tergugat III telah menyampaikan Surat:

- 1) No.MNR.RCR/REG.MDN.3402/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
- 2) No.MNR.RCR/REG.MDN.3403/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit
- 3) No.MNR.RCR/REG.MDN.3404/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit

4) Bahwa selain pemberitahuan lelang melalui surat yang ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat III juga telah mengumumkan rencana Lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit (Obyek Perkara) agar diketahui khalayak ramai, termasuk Tergugat I dan Pemilik Agunan yaitu:



1) Sebelum pelaksanaan Lelang tanggal 12 Agustus 2021, TERGUGAT telah mengumumkan rencana pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran pada tanggal 14 Juli 2021;
- Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Tribun Medan pada tanggal 29 Juli 2021;

2) Sebelum pelaksanaan Lelang Ulang tanggal 13 September 2021, Tergugat telah mengumumkan rencana pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

- Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Tribun Medan pada tanggal 06 September 2021;

5) Bahwa Tergugat I tidak ada menyampaikan kepada Tergugat III bahwasanya Tergugat I bermaksud untuk melakukan penjualan sendiri terhadap agunan kredit Penggugat, sehingga dengan tidak adanya permintaan Tergugat I tersebut maka Tergugat III melaksanakan haknya untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Tergugat I.

6) Bahwa mengenai limit atas agunan kredit Tergugat I yang ditetapkan oleh Tergugat III dengan mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "**PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang**") khususnya

1) Pasal 48, yang mengatur sebagai berikut :

(1) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan*

oleh Penjual berdasarkan:

- a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. *harga perkiraan sendiri.*

(2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.*

(3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*



(4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.

7) Selanjutnya dalam Pasal 51 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur sebagai berikut: "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi."

8) Dalam penilaian agunan kredit/Obyek Lelang terdapat beberapa pihak yang terkait, yaitu:

1) **Penilai adalah pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.** (vide Pasal 48 ayat (2).

2) **Penilai Publik** adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian (vide Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik / PMK Penilai Publik)

3) **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)** adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya (vide Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik).

4) **Penaksir** sebagaimana yang disebutkan dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 48 ayat (3).

9) Bahwa sebelum pelaksanaan lelang terhadap agunan kredit Tergugat I, penetapan nilai limit lelang berdasarkan **hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Independen yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian dan telah memiliki izin dari dinas terkait untuk memberikan jasa penilaian** sebagaimana dimaksud dalam PMK No. 213/PMK.06/2020. Adapun pada saat pelelangan tanggal 12 Agustus 2021 dan tanggal 13 Spetember 2021 ditetapkan nilai limit lelang berdasarkan hasil penilaian dari KJPP SIS (SUKARDI, ISRAR & REKAN) dengan Laporan Penilaian No.00060/2.0011-01/PI/07/0207/1/II/2021 tanggal 25 Februari 2021, dengan rincian sebagai berikut :

1) Nilai Pasar Rp. 1.235.900.000 (satu miliar dua ratus tiga puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah)



2) Nilai Likuidasi Rp. 803.400.000 (delapan ratus tiga juta empat ratus ribu rupiah)

10) Bahwa Pelaksanaan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa pada tanggal 13 September 2021 telah **Laku Terjual** dengan harga Rp. 804.100.000,00 (delapan ratus empat juta seratus ribu rupiah) sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang No.1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 yang dibuat oleh Irfan Fitri Aryanto, S.E Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang Medan. **Hasil laku lelang tersebut mengurangi jumlah utang Penggugat kepada Tergugat, namun belum melunasi utang Penggugat kepada Tergugat.** Bahwa Tergugat III telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Hasil Lelang tersebut kepada Tergugat I melalui Surat No.MNR.RCR/REG.MDN.3577/2021 tanggal 16 September 2021 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit Saudara sehingga posisi kewajiban Tergugat I pada saat aset telah laku Lelang yaitu sebesar Rp. 440.728.888,26 (empat ratus empat puluh juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan koma dua puluh enam rupiah).

6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita Penggugat dalam gugatannya dikarenakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Tergugat I yang sudah dilaksanakan oleh Tergugat III melalui perantara Turut Tergugat I telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan, termasuk dengan adanya Gugatan *a quo*. Sebagaimana terdapat dalam Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan:

“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik berhak dan berwenang untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit apabila debitur lalai / wanprestasi melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, termasuk dalam hal ini melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah SHM No. 3066 atas nama Sudarmin yang menjadi Objek Perkara dalam



perkara *a quo*. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014 sebagai berikut :

*"Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah **Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi.**"*

8. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Para Penggugat angka 8 dan 9 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan SHM No. 3066 atas nama Sudarmin yang menjadi Objek Perkara dalam perkara *a quo* diperoleh dengan cara yang melawan hukum, karena faktanya berdasarkan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 60 A** yang dibuat dihadapan Notaris Rosana Lubis, SH bahwa Sdri.Salamah (PENGGUGAT I) telah menyetujui terhadap Objek Perkara tersebut dijadikan jaminan kredit Tergugat I sehingga pembebanan Hak Tanggungan atas agunan kredit Tergugat I telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat III sehingga konsekuensi hukumnya apabila Tergugat III melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang agunan kredit Tergugat I maka tidak ada pihak yang bisa menghalang – halangi Tergugat III untuk melakukan lelang agunan kredit tersebut, termasuk Para Penggugat. Selain itu pengikatan Hak Tanggungan atas agunan Kredit Tergugat I dilakukan oleh Tergugat III sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan addendum-addendumnya yaitu memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I dan fasilitas kredit tersebut telah dinikmati / dimanfaatkan oleh Tergugat I, karenanya demi hukum hak Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas agunan kredit haruslah dilindungi.

9. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, maka seluruh petitum Para Penggugat sepanjang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan ditolak karena tidak berdasar hukum.

10. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil posita angka 19 dan petitum angka 2 Para Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan agar Majelis Hakim agar menghukum untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara *a quo*.



11. Bahwa sebelumnya telah terdapat gugatan yang memiliki kesamaan dengan gugatan Para Penggugat *a quo*, memiliki persamaan baik subyek hukum maupun obyek dengan perkara gugatan yang sudah pernah diajukan oleh Sdr. Ravi Sudarma di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 974/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 6 Desember 2021 ("**Perkara Gugatan Terdahulu**") yang saat ini telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap.

12. Bahwa untuk meyakinkan Majelis Hakim yang terhormat bahwa gugatan *a quo* memiliki kesamaan baik subyek maupun obyek hukum dengan Perkara Gugatan Terdahulu dapat Tergugat III uraikan sebagai berikut:

Perkara Gugatan Sekarang	Perkara Gugatan Terdahulu
Subjek Penggugat dan Tergugat	
Penggugat I : Salamah Penggugat II : Rahmayanti Penggugat III : M. Toni Imanto Penggugat IV : Irma Suskila Tergugat I : Ravi Sudarma Tergugat II : Hendra Mardani Tergugat III : PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Medan Turut Tergugat I : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Turut Tergugat II : Andika Wijaya	Penggugat : Ravi Sudarma Tergugat : PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Medan Turut Tergugat I : KPKNL Kota Medan Turut Tergugat II : Andika Wijaya
Objek Perkara	
Keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Sdr. Ravi Sudarma sesuai SHM No. 3066.	Keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Sdr. Ravi Sudarma sesuai SHM No. 3066.

13. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf c tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan Para Penggugat *a quo* adalah sama dengan Perkara Gugatan Terdahulu yang diajukan oleh Sdr. Ravi Sudarma berkaitan dengan keberatan Para Penggugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang menjadi agunan kredit Sdr. Ravi Sudarma (ic. Tergugat I) kepada Tergugat III.



14. Bahwa Perkara Gugatan Terdahulu yang diajukan oleh Ravi Sudarma telah diputus oleh Pengadilan Negara Medan No. 974/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 6 Desember 2021 dengan amar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan No. 543/Pdt/2022/PT.Mdn tanggal 9 November 2022 dengan amar menguatkan Putusan Pengadilan Negeri yang dikutip sebagai berikut:

- Putusan Pengadilan Negara Medan No. 974/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 6 Desember 2021

DALAM KONPENSI

- **Dalam Eksepsi**
 - Menerima Eksepsi dari Teruggat dan Turut Tergugat II;
- **Dalam Pokok Perkara**
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Turut Tergugat Kompensi II tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.260.000,- (dua juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);”
- Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 543/Pdt/2022/PT.Mdn tanggal 9 November 2022

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 974/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 12 Juli 2022 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);”



15. Bahwa terhadap putusan Perkara Gugatan Terdahulu tersebut di atas, Sdr. Ravi Sudarma telah mengajukan banding dan telah dikeluarkan putusan banding oleh Pengadilan Tinggi Medan No. 543/Pdt/2022/PT.Mdn tanggal 9 November 2022 yang menguatkan putusan Perkara Gugatan Terdahulu. Bahwa berdasarkan catatan pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) PN Medan, putusan kasasi dari Mahkamah Agung dalam Perkara Gugatan Terdahulu tersebut telah diberitahukan kepada Sdr. Ravi Sudarma pada, namun Sdr. Ravi Sudarma tidak mengajukan upaya hukum Kasasi dan karenanya putusan Perkara Gugatan Terdahulu saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*).

16. Bahwa Perkara Gugatan Terdahulu tersebut di atas, tindakan pevelangan yang dilakukan oleh Tergugat III melalui perantara Turut Tergugat I telah dinyatakan sah dan benar secara hukum, sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat yang menghalang-halangi Tergugat III untuk melakukan pevelangan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

17. Bahwa Tergugat III mohon perhatian Majelis Hakim yang kami muliakan, bahwa dana yang dipinjamkan oleh Tergugat III kepada Tergugat I dalam bentuk fasilitas kredit tersebut merupakan dana nasabah yang disimpan dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito. Terhadap dana tersebut setiap bulan harus dibayarkan bunganya oleh Tergugat III kepada nasabah. Tidak ada alasan yang dapat Tergugat III sampaikan kepada nasabah penyimpan dana untuk tidak membayar bunga atas simpanannya termasuk macetnya fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Tergugat I. Selain itu dengan macetnya fasilitas kredit Tergugat I, maka untuk memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, Tergugat III harus membentuk pencadangan sebesar fasilitas kredit yang diberikan kepada Tergugat I yang telah macet tersebut, karenanya semakin lama hutang Tergugat I tidak dilunasi maka semakin besar kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat III. apabila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut maka hal ini akan sangat membahayakan kondisi keuangan Tergugat III. Mengingat Tergugat III merupakan Bank milik Negara maka perbuatan Para Penggugat yang menghalang-halangi Tergugat III untuk melakukan pevelangan merupakan perbuatan yang berpotensi merugikan keuangan Negara, karenanya Tergugat III patut mendapatkan perlindungan hukum sebagai Kreditur yang beritikad baik.



Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III uraikan diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh Gugatan Para Penggugat karena mengada – ada dan tidak beralasan hukum.

Bahwa berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas karena telah terbantah seluruh dalil-dalil Para Penggugat maka, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat-I melalui kuasanya mengajukan jawaban tertulis tertanggal 2 April 2024 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI (EXCEPTIE):**

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

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



1. Bahwa dalam Posita Gugatan Para Penggugat, menarasikan telah terjadi suatu perjanjian kredit perbankan antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang pada perjalanannya terjadi macet sedemikian rupa. Dengan demikian sangat menguatkan indikasi bahwa sebenarnya Para Penggugat telah mengetahui dan menyadari akan adanya akibat hukum dari perjanjian kredit perbankan itu. Bahkan terhadap objek perkara a quo juga telah dilekatkan ke dalam suatu hak tanggungan menjadi jaminan pelunasan atas perjanjinya itu. Dengan demikian berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian kredit tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun dalam Posita yang sama, Para Penggugat menarasikan seolah Penggugat I dengan Almarhum Suaminya, merasa tidak diberitahukan/semacam ditipu oleh anak dan menantunya in casu Debitur dari Tergugat III.

2. Bahwa terhadap kedua narasi tersebut telah mengindikasikan kontradiksi dalam Gugatan Penggugat. Kemudian Para Penggugat dalam Petitum Gugatannya memohon untuk menyatakan agar lelang cacat hukum sehingga otomatis batal demi hukum. Maka Para Penggugat beserta Tergugat I dan Tergugat III telah inkonsisten terhadap apa yang telah dibuat/diperjanjikannya kepada Tergugat III yang bahkan telah dituangkan ke dalam suatu perjanjian dan dibebankan suatu hak tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban Penggugat kepada Tergugat, yang mana berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak (yakni Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III).

3. Bahwa sehingga atas apa yang telah diperjanjikan oleh Debitur dengan Kreditur di awal tidak sesuai dengan Petitum Gugatan a quo, sehingga menerangkan **bahwa Gugatan a quo inkonsistensi, tidak jelas dan kabur.**

4. Bahwa perlu Turut Tergugat I tegaskan pula, Para Penggugat mendalilkan agar membatalkan lelang yang telah dilaksanakan Turut Tergugat I. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan, menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti perbuatan Turut Tergugat I yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum



yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Turut Tergugat I, sehingga dapat membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.

5. Bahwa keseluruhan tindakan Turut Tergugat I terkait pelelangan yang dilakukan terhadap objek perkara telah sesuai dan berdasarkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan yang mengatur mengenai lelang, yakni **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya dapat disebut/dicantumkan sebagai PMK No. 213 Tahun 2020)**.

6. Bahwa terhadap beberapa hal tersebut **semakin menerangkan bahwa Gugatan Penggugat inkonsisten, tidak jelas, dan kabur (*obscuur libel*)**.

7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi **M.A.R.I. No. 1360K/Sip/1973** yang menyebutkan pada pokoknya bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat dimintakan dalam Petitum, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi **M.A.R.I. No. 1075 K/SIP/1980** tanggal 8 Desember 1982 yang memiliki kaidah hukum "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*". Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (***obscuur libel***), sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

8. 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.

9. 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).

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

C. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

1. Bahwa pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat I merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat I yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, 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"), Turut Tergugat I 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 No: MNR.RCR/REG.MDN.3217/2021 dari Tergugat III, berisi pernyataan yang salah satunya menyatakan bahwa Tergugat bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana, bertanggung jawab terhadap tuntutan



ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan Turut Tergugat I dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

4. Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak yang digugat pada perkara a quo, sehingga **Turut Tergugat I dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat I dari pihak yang berperkara dalam perkara a quo.**

D. Eksepsi Plurium Litis Consortium

1. Bahwa setelah Turut Tergugat I membaca secara keseluruhan Gugatan dari Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, ternyata masih terdapat pihak yang harus ditarik/diikutsertakan dalam Gugatan perkara a quo.

2. Sebagaimana yang disampaikan dalam posita Gugatan Penggugat, vide halaman 3-4, dan bahwa pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan dalam perkara a quo adalah BPN/Kantah yang menerbitkan SHM terhadap objek perkara a quo.

3. Bahwa kehadiran pihak tersebut dibutuhkan dalam perkara a quo untuk menjelaskan akibat hukum atas suatu SHM yang telah dibebankan Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan kredit perbankan, membela tugas dan kewenangan, kedudukan, serta menjelaskan tentang hak dan kewajiban serta kewenangannya masing-masing.

4. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak tersebut, sebagai Para 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.

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, **maka menjadikan Gugatan Perlawanan a quo tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya Gugatan**



Perlawanan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

E. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat I sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat I di dalam surat gugatan Penggugat tidak jelas/*clear*, karena mencantumkan *hanya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang*, padahal terdapat puluhan KPKNL yang tersebar di seluruh wilayah Republik Indonesia. Terlebih jika dilayangkan kepada Turut Tergugat I, juga bagian/merupakan satu kesatuan instansi pemerintah Republik Indonesia.
2. Bahwa walaupun adanya Eksepsi ini dari Turut Tergugat I, bukan berarti Turut Tergugat I mengakui Gugatan Para Penggugat, namun sebagai upaya dalam menghormati prosesi hukum yang berlaku, karena memang Turut Tergugat I telah diamanahkan tugas dan fungsinya oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
3. Bahwa bukan hanya itu, KPKNL Medan juga 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, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya / instansi atasannya.
4. Bahwa kekeliruan tersebut tercantum pada lembar kesatu surat gugatan Penggugat, di mana Penggugat menyebutkan *persoon* Turut Tergugat I sebagaimana yang dijelaskan pada angka 1 di atas.
5. 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 instansi atasannya (vertikal) tersebut, maka dalam hal adanya gugatan juga harus dikaitkan dengan instansi atasannya tersebut.



6. Bahwa dengan dasar penjelasan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I di atas, menunjukkan dan terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Medan tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta hukumnya, Turut Tergugat I 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*).**

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

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

II. DALAM POKOK PERKARA (*VERWEERTEN PRINCIPALE*):

- a. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat I 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 Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.
- b. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat I.
- c. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, khususnya terhadap Turut Tergugat I adalah berawal dari Perjanjian Kredit Perbankan yang dalam prosesnya menurut Tergugat III terdapat suatu wanprestasi dan kemudian bermuara pada proses pelelangan terkait eksekusi hak tanggungan atas jaminan pelunasan kredit antara Debitur in casu Tergugat I dan Tergugat II kepada Kreditur in casu Tergugat III.

Tentang Proses Pelelangan Telah Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku

1. 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 *juncto* PMK No. 213 Tahun 2020, Tergugat mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat I sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3211/2021 tanggal 25 Agustus 2021, dari Tergugat III.

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 No: MNR.RCR/REG.MDN.3217/2021 dari Tergugat III, berisi pernyataan yang beberapa di antaranya ialah menyatakan bahwa Debitur in casu Penggugat telah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban kreditnya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit berikut perubahannya dan lampiran-lampirannya. Kemudian Tergugat juga menyatakan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana, akan bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan Turut Tergugat I dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

4. 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 telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang***". Maka Turut Tergugat I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-2494/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 31 Agustus 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang.

5. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas membantah dan menolak dalil Penggugat dalam Posita gugatannya yang menyatakan lelang telah cacat hukum sehingga otomatis batal demi hukum, karena narasi Para Penggugat tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. 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 selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan



eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Turut Tergugat I sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat **telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

7. 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 III 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.

8. 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.

9. Bahwa berdasarkan fakta melalui Surat Peringatan dari Tergugat kepada Penggugat di antaranya ialah:

- a. Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.1621/2020 perihal Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 14 Mei 2020;
- b. Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.1175/2020 perihal Surat Peringatan II (Kedua) tanggal 04 April 2020;



- c. Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.1670/2020 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) tanggal 15 Mei 2020.

Maka dapat dibuktikan dan diketahui bahwa Debitur telah *wanprestasi* sehingga unsur Debitur cidera janji dalam Pasal 20 ayat (1) UU HT telah terpenuhi dan dalil Para Penggugat yang seolah menarasikan tidak ada koordinasi/salah paham/tidak diberitahu/ditipu terkait kredit perbankan antara Keluarga Debitur dengan Kreditur merupakan asumsi belaka vide Posita Gugatan Penggugat telah terbantahkan dan tertolak.

10. Bahwa sesuai ketentuan PMK No. 213 Tahun 2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Tergugat kepada khalayak umum melalui surat kabar harian Tribun Medan tanggal 06 September 2021 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas.

11. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara a quo telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mana hasilnya **laku terjual melalui lelang** kepada Turut Tergugat II sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang No. 1135/04/2021 tanggal 13 September 2021.

12. 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 Turut Tergugat I terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan.

13. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat I tidak dapat dituntut secara hukum karena Turut Tergugat I hanya menjalankan tugas dan fungsi pemerintahan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.



Tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasar Hukum

15. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.

16. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

17. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

18. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan



Pengadilan Tingkat Pertama”. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

19. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Tentang Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

20. Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- [putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008](#): Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- [putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007](#): Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- [putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007](#) Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- [SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- [SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX](#): *Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).*”

21. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* Turut Tergugat II dalam lelang umum



a quo adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum.

Tentang Permohonan Conservatoir Beslag

22. Bahwa Turut Terlawan I dengan tegas menolak dalil Pelawan yang memohon untuk dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek perkara *a quo*.

23. Bahwa dalil Pelawan tersebut bertentangan dengan prinsip hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Dalam ketentuan pasal tersebut mengatur bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur Preferen atas harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (*droit de preference*). Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, maka sita jaminan tidak dapat diterapkan atau dilaksanakan terhadap barang jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan, terlebih barang jaminan dimaksud telah dieksekusi lelang.

24. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Pelawan adalah keliru dan tidak berdasarkan sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

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

PRIMAIR

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* Para Penggugat;
3. Menolak permohonan *conservatoir beslag* Para Penggugat;



4. 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 gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat-II melalui kuasanya mengajukan jawaban tertulis tertanggal 2 April 2024 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

- TENTANG KAPASITAS DAN KWALITAS PARA PENGGUGAT:

Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 3 angka 1 dan 2 menyatakan bahwa pasangan suami istri Penggugat I dan Sudarmin mempunyai anak yaitu Tergugat I yang mempunyai saudara kandung yaitu Penggugat II s/d IV, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 Kelurahan Rengas Pulau adalah atas nama Sudarmin (Suami Penggugat I);

Bahwa dari dalil gugatan aquo, maka dapat dilihat bahwa kedudukan Para Penggugat tidak menjelaskan siapa saja sebenarnya ahli waris Alm. Sudarmin. Sebab sejatinya Para Penggugat dalam gugatannya harus menyebutkan siapa saja ahli waris Alm. Sudarmin dengan menyebutkan dasar hukum yang jelas sehingga Para Penggugat dapat bertindak dan mempunyai *legal standing* selaku pihak berperkara. Akan tetapi ternyata Para Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan dengan jelas. Oleh karena itu Para Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas dalam perkara aquo, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat harus ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*Obscure Libel*):

Bahwa setelah Turut Tergugat II mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyata gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscure libel*), maka harus ditolak dan dibantah dengan tegas. Sebab Penggugat dalam fundamentum petendi gugatannya sama sekali tidak menguraikan dengan



jelas, tegas dan cermat Perbuatan Melawan Hukum mana yang dimaksud Para Penggugat. Oleh karenanya gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, maka harus di tolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- **GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*):**

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mempersoalkan Sertifikat Hak Milik No. 3066 Atas nama Sudarmin agar dikembalikan kepada Penggugat I dan suaminya (almarhum). Akan tetapi Para Penggugat tidak mengikut sertakan Badan Pertanahan Kota Medan selaku pihak dalam perkara aquo. Selain dari pada itu oleh karena Sertifikat Hak Milik 3066 aquo adalah atas nama Sudarmin (suami Penggugat I), maka seyogyanya Para Penggugat harus menarik ahli waris lainnya yang semenda, akan tetapi ternyata Para Penggugat tidak menarik ahli waris lainnya. Dengan demikian gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bahagian Eksepsi mutatis mutandis telah termuat dalam dalil pada pokok perkara ini, oleh karenanya tidak diulangi lagi disini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui menurut hukum;
3. Bahwa setelah Tergugat mencermati secara teliti dan seksama dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 3 angka 1 dan 2 ternyata dalil gugatan Para Penggugat adalah mengenai perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengajak Penggugat I dan suaminya jalan-jalan namun ternyata membawa Penggugat I dan suaminya ke kantor Tergugat III;

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat aquo sangat naif, keliru dan mengada-ada, maka harus ditolak dan dibantah dengan tegas. Sebab dalil Para Penggugat tersebut merupakan suatu dalil yang tidak benar dan terkesan dibuat-buat, apalagi dalil Para Penggugat aquo bersifat *testamen di auditu*, karena baru Penggugat I mengajukan gugatan dengan alasan aquo setelah suami Penggugat I meninggal dunia. Dengan demikian dalil gugatan Para Penggugat harus ditolak dan dibantah dengan tegas;



4. Bahwa seterusnya dalil gugatan Para Penggugat yang meminta agar mengembalikan Sertifikat Hak Milik 3066 atas nama Sudarmin adalah dalil yang keliru dan mengada-ada, maka harus ditolak dan dibantah dengan tegas. Sebab Sertifikat Hak Milik aquo adalah merupakan jaminan yang sah, oleh karena itu sejak Turut Tergugat II ditetapkan sebagai pemenang lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 1135/04/2021 tanggal 13 September 2021, maka secara juridis pula Turut Tergugat II adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 218 M2 berikut bangunan dan atau segala sesuatu yang melekat di atasnya terletak setempat dikenal dengan Jl. Marelان Raya sudut Gang Bengkel No. 103-104 Kelurahan Rengas Pulau Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 Kelurahan Rengas Pulau yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dan telah terdaftar atas nama Turut Tergugat II. Dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang meminta agar Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 dikembalikan kepada Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudirman) adalah dalil keliru dan mengada-ada, maka harus ditolak dan dibantah dengan tegas;

5. Bahwa selanjutnya dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 5 s/d halaman 9 angka 20 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat I dan suaminya tidak pernah memerikan izin atau menyerahkan agunan kepada Tergugat III, namun Para Penggugat dan Sudirman (almarhum) pernah melakukan upaya penyelesaian hutang secara kekeluargaan, akan tetapi agunan aquo tetap dilelang oleh Tergugat III;

Bahwa dalil Para Penggugat aquo adalah dalil yang saling bertolak belakang satu sama lainnya, dimana disatu sisi Para Penggugat mendalilkan tidak memberikan izin tetapi disisi lain Para Penggugat mendalilkan akan menyelesaikan hutang secara kekeluargaan. Dari dalil Para Penggugat tersebut dapat dilihat bahwa sejatinya Para Penggugat telah ikhlas dan akan menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat III. Akan tetapi ternyata kewajiban tersebut tidak diselesaikan oleh Para Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian secara juridis sangat patut dan beralasan Tergugat III melakukan lelang terhadap agunan/jaminan hutang Tergugat I dan Tergugat II aquo. Oleh karena itu pula Tutrut Tergugat II selaku pembeli lelang



yang bertitikad baik telah ditetapkan sebagai pemenang lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 1135/04/2021 tanggal 13 September 2021, maka dengan demikian Turut Tergugat II secara juridis adalah pemilik yang sah. Maka oleh karena itu gugatan Para Penggugat keliru dan mengada-ada, maka harus ditolak dan dibantah dengan tegas;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan mengadili perkara ini **MENOLAK** gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, seterusnya memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Atau:

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat-II dan Tergugat-III tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 30 April 2024, Kuasa Tergugat-III telah mengajukan Duplik tertanggal 7 Mei 2024, lalu Kuasa Tergugat-II telah mengajukan Duplik tertanggal 7 Mei 2024 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 1271-KM-0306202-0029 tanggal 3 Juni 2022, menyatakan Sudarmin telah meninggal dunia tanggal 28 Mei 2022 di Kota Medan, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 20 September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-2;



3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Salamah, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-3;
4. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 1271122309030003 atas nama Kepala Keluarga Sudarmin, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-4;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Rahmayanti, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-5;
6. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 127112906060006 atas nama Kepala Keluarga Muhammad Nasir, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-6;
7. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama M. Toni Imanto, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-7;
8. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 1271121108100010 atas nama Kepala Keluarga M. Tony Imanto, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-8;
9. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Irma Suskila, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-9;
10. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 1271122309030003 atas nama Kepala Keluarga Sudarmin, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-10;
11. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3066 atas nama Sudarmin, selanjutnya diberi tanda bukti surat P-11;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Kuasa Para Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

1. Wagisah, bersumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi saudara dari Penggugat I dan Alm. Sudarmin.
 - Bahwa setahu saksi mengenai perkara ini adalah masalah ruko di Pasar 5 Marelان No.103 s/d 105.
 - Bahwa luas ruko tersebut \pm 200 meter dan sudah bersertifikat hak milik.
 - Bahwa ruko tersebut sudah dieksekusi oleh Bank Mandiri pada bulan Mei 2024.



- Bahwa setahu saksi, dieksekusi karena pengambilan uang oleh Ravi Sudarma (Tergugat-I) dan Hendra Mardani (Tergugat-II) di Bank Mandiri dan tidak bisa dibayar mereka lagi.
 - Bahwa yang mendirikan ruko tersebut adalah Bapak Sudarmin yang sudah meninggal dunia pada bulan Mei 2022.
 - Bahwa Ravi Sudarma (Tergugat-I) dan Hendra Mardani (Tergugat-II) ada meminjam uang di Bank Mandiri sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan tenor selama 5 (lima) tahun dan cicilannya sebulan sebesar Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah).
 - Bahwa dasar peminjaman tersebut adalah agunan/jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat-I).
 - Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan berupa 2 (dua) buah ruko di atasnya adalah milik Penggugat-I (Salamah) dengan suaminya yaitu Alm. Sudarmin, yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan seluas 218 m².
 - Bahwa ruko tersebut sudah dilelang, dan sekarang ada sama pemenang lelang yaitu Andika Wijaya, dengan harga lelang sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
 - Bahwa saksi hadir pada saat eksekusi ruko tersebut pada bulan Mei 2024, dimana yang hadir dari Pengadilan Negeri Medan, dari Kepolisian, Kuasa Hukum Andika Wijaya dan Kuasa Hukum Para Penggugat serta Kuasa Hukum Tergugat-I dan Tergugat-II.
 - Bahwa dari pihak Para Penggugat pernah menghubungi Pemenang Lelang, dimana untuk meminta kembali agunan/jaminan tersebut ke Para Penggugat dengan memberikan ganti rugi ditambah keuntungan sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), tetapi pihak pemenang lelang tidak menggubris apa yang diminta Para Penggugat, dan juga Tergugat-I serta Tergugat-II melalui Tergugat-III (Bank Mandiri).
 - Bahwa saksi tidak tahu asal usul sertifikat ruko tersebut.
 - Bahwa saksi tidak tahu uang pinjaman sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tersebut ada diberikan Tergugat-I dan Tergugat-II kepada Penggugat-I (Salamah) atau tidak.
2. Wahyu Shafriyanti, bersumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal Penggugat, dimana saksi adalah pembantu rumah tangga dari Penggugat-I dan Alm. Sudarmin.
 - Bahwa Alm. Sudarmin meninggal dunia pada bulan Mei 2022.
 - Bahwa setahu saksi tanah/ruko tersebut milik Alm. Pak Sudarmin dan Ibu Salamah (Penggugat-I).



- Bahwa anak dari Alm. Pak Sudarmin dan Ibu Salamah (Penggugat-I) ada 4 (empat) orang.
- Bahwa Ravi Sudarma (Tergugat-I) dan Hendra Mardani (Tergugat-II) ada meminjam uang di Bank Mandiri sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan tenor selama 5 (lima) tahun dan cicilan sebulannya sebesar Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah), akan tetapi pembayarannya macet sehingga ruko dilelang oleh pihak Bank Mandiri.
- Bahwa setahu saksi, waktu diagunkan ke Bank Mandiri, Ravi Sudarma (Tergugat-I) dan Hendra Mardani (Tergugat-II) tidak ada yang izin kepada Ibu Salamah (Penggugat-I).
- Bahwa setahu saksi, uang Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tersebut digunakan Ravi Sudarma (Tergugat-I) dan Hendra Mardani (Tergugat-II) untuk usaha ayam potong.
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan berupa 2_(dua) buah ruko di atasnya adalah milik Penggugat-I (Salamah) dengan suaminya (Alm. Sudarmin) yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan seluas 218 m2.
- Bahwa ruko tersebut sudah dilelang, dan sekarang ada sama pemenang lelang yaitu Andika Wijaya, dengan harga lelang sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
- Bahwa saksi hadir pada saat eksekusi ruko tersebut di bulan Mei 2024, dimana yang hadir juga dari Pengadilan Negeri Medan, dari Kepolisian, Kuasa Hukum Andika Wijaya dan Kuasa Hukum Para Penggugat serta Kuasa Hukum Tergugat-I dan Tergugat-II.
- Bahwa dari pihak Para Penggugat pernah menghubungi Pemenang Lelang, dimana untuk meminta kembali agunan/jaminan tersebut ke Para Penggugat dengan memberikan ganti rugi ditambah keuntungan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), tetapi pihak pemenang lelang tidak menggubris apa yang diminta Para Penggugat, dan juga Tergugat-I serta Tergugat-II melalui Tergugat-III (Bank Mandiri).
- Bahwa ruko tersebut dilelang pada bulan Mei 2021.
- Bahwa saksi pernah melihat pihak Bank Mandiri datang, tetapi Ibu Salamah (Penggugat-I) membantah karena tidak ada meminjam uang kepada Bank Mandiri.
- Bahwa setahu saksi, ibu Salamah (Penggugat-I) dan anak-anaknya ada meminta Sertifikat Hak Milik dikembalikan, dan mau membayar ganti kerugian sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).



3. Lismawati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat.
 - Bahwa pekerjaan saksi adalah pegawai ibu Salamah (Penggugat-I) untuk bantu-bantu di toko Bangunan Marelana Raya.
 - Bahwa setahu saksi, Ravi Sudarma (Tergugat-I) dan Hendra Mardani (Tergugat-II) ada pinjaman di Bank Mandiri.
 - Bahwa Ravi Sudarma (Tergugat-I) ada mengagunkan Sertifikat Ruko milik Ibu Salamah (Penggugat-I) dan Alm. Bapak Sudarmin pada tahun 2015.
 - Bahwa ruko tersebut tidak ada dihibahkan oleh Alm. Pak Sudarmin dan ibu Salamah (Penggugat-I) kepada siapapun.
 - Bahwa setahu saksi, Tergugat-I dan Tergugat-II dapat pinjaman dari Bank Mandiri sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), namun Penggugat-I tidak ada menerima uang dari Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tersebut, dan yang menikmatinya adalah Ravi Sudarma (Tergugat-I) dan Hendra Mardani (Tergugat-II).
 - Bahwa ruko tersebut sudah dilelang pada tahun 2021, dan pemenangnya adalah Andika Wijaya, alas an dilelang karena pembayaran kredit Ravi Sudarma (Tergugat-I) dan Hendra Mardani (Tergugat-II) macet karena covid- 19.
 - Bahwa setahu saksi, ibu Salamah (Penggugat-I) menggugat Ravi Sudarma (Tergugat-I) dan Hendra Mardani (Tergugat-II), karena mau meminta balik haknya, dan mau menebus ruko yang dilelang tersebut.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Tergugat-I dan II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ravi Sudarma, selanjutnya diberi tanda bukti T.I/T.II - I;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Hendra Mardani, selanjutnya diberi tanda bukti T.I/T.II - II;
3. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 1271122804140020 atas nama Kepala Keluarga Hendra Mardani, selanjutnya diberi tanda bukti T.I/T.II - III;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3066 atas nama Sudarmin, selanjutnya diberi tanda bukti T.I/T.II - IV;



Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Tergugat-III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. *Fotocopy* Aplikasi Permohonan Kredit pada tanggal 14 Februari 2015 yang ditandatangani Tergugat-I, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 1;
2. *Fotocopy* Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BB.MIB/SPPK/TL3.0106/2015 tanggal 26 Februari 2015 dari Tergugat-III kepada Tergugat-I, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 2;
3. *Fotocopy* Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang dibuat oleh Rosana Lubis, S.H., Notaris di Kota Medan, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 3;
4. *Fotocopy* Addendum I (Pertama) pada tanggal 19 Februari 2016 terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang telah ditandatangani oleh Tergugat-I dan Tergugat-III, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 4;
5. *Fotocopy* Addendum II (Kedua) pada tanggal 10 Februari 2017 terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang telah ditandatangani oleh Tergugat-I dan Tergugat-III, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 5;
6. *Fotocopy* Addendum III (Ketiga) pada tanggal 22 Februari 2018 terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja



Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang telah ditandatangani oleh Tergugat-I dan Tergugat-III, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 6;

7. *Fotocopy Addendum IV* (Keempat) pada tanggal 20 Februari 2019 terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang telah ditandatangani oleh Tergugat-I dan Tergugat-III, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 7;

8. *Fotocopy Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK)* tanggal 27 Februari 2015 yang telah ditandatangani oleh Tergugat-I, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 8;

9. *Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 3066* yang terdaftar atas nama Sudarmin yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 9;

10. *Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 04244/2015* tanggal 11 Mei 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.60/2015 tanggal 10 April 2015 yang dibuat dihadapan Rosana Lubis, SH, PPAT Kota Medan, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 10;

11. *Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 60 A* yang dibuat dihadapan Notaris Rosana Lubis, S.H, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 11;



12. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1431/2020 Tanggal 18 Maret 2020 perihal Peringatan I (Pertama) dari Tergugat-III kepada Tergugat-I, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 12;

13. *Fotocopy* Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 17857632648 tanggal 20 Maret 2020 yang merupakan Bukti Pengiriman Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1621/2020 tanggal 14 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 13;

14. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1175/2020 tanggal 04 April 2020 perihal Peringatan II (Kedua) dari Tergugat-III kepada Tergugat-I, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 14;

15. *Fotocopy* Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 17857586572 tanggal 06 April 2020 yang merupakan bukti pengiriman Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1175/2020 tanggal 04 April 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 15;

16. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1670/2020 tanggal 15 Mei 2020 perihal Peringatan III (Ketiga) dari Tergugat-III kepada Tergugat-I, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 16;

17. *Fotocopy* Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 17843823199 tanggal 15 Mei 2020 yang merupakan bukti pengiriman Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1670/2020 tanggal 15 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 17;

18. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2161/2020 tanggal 12 Juni 2020 perihal Pernyataan Wanprestasi/Dafault, dari Tergugat-III kepada Tergugat-I, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 18;



19. *Fotocopy* Resi Pengiriman
Pos Indonesia Nomor 17864149818 tanggal 16 Juni 2020 yang merupakan bukti
pengiriman Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2161/2020 tanggal 12 Juni 2020,
selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 19;

20. *Fotocopy* Surat
Penetapan Tanggal Lelang Nomor S-2090/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 12 Juli
2021 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan
(Turut Tergugat-I) kepada Tergugat-III, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 20;

21. *Fotocopy* Surat
No.MNR.RCR/REG.MDN.2477/2021 tanggal 21 Juli 2021 perihal Pemberitahuan
Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, dari Tergugat-III kepada Tergugat-I,
selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 21;

22. *Fotocopy* Resi Pengiriman
Pos Indonesia Nomor 18524136398 tanggal 22 Juli 2021 yang merupakan bukti
pengiriman Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2477/2021 tanggal 21 Juli 2021,
selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 22;

23. *Fotocopy* Surat Nomor
MNR.RCR/REG.MDN.2478/2021 tanggal 21 Juli 2021 perihal Pemberitahuan
Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, dari Tergugat-III kepada Sdr. Pemilik Jaminan,
selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 23;

24. *Fotocopy* Resi Pengiriman
Pos Indonesia Nomor 18524136405 tanggal 20 Juli 2021 yang merupakan bukti
pengiriman Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2478/2021 tanggal 21 Juli 2021,
selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 24;



25. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2479/2021 tanggal 21 Juli 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit dari Tergugat-III kepada Pemilik Jaminan, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 25;

26. *Fotocopy* Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18524136418 tanggal 22 Juli 2021 yang merupakan bukti Pengiriman Surat No.MNR.RCR/REG.MDN.2479/2021 tanggal 21 Juli 2021, bukti ini telah dimaterai secukupnya yang dinazegel dan disesuaikan dengan aslinya diberi Tanda Bukti T-III – 26;

27. *Fotocopy* Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diumumkan melalui Selebaran pada tanggal 14 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 27;

28. *Fotocopy* Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 29 Juli 2021 yang diumumkan melalui Harian Tribun Medan, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 28;

29. *Fotocopy* Surat Penetapan Tanggal Lelang Nomor S-2494/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 30 Agustus 2021 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan (Turut Tergugat-I) kepada Tergugat-III, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 29;

30. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3402/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, dari Tergugat-III kepada Tergugat-I, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 30;

31. *Fotocopy* Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18703336318 tanggal 07 September 2021 Yang merupakan



Bukti Pengiriman Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3402/2021 tanggal 03 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 31;

32. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3403/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, dari Tergugat-III kepada Pemilik Jaminan, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 32;

33. *Fotocopy* Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18703336305 tanggal 07 September 2021 yang merupakan bukti pengiriman Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3403/2021 tanggal 03 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 33;

34. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3404/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, dari Tergugat-III kepada Pemilik Jaminan, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 34;

35. *Fotocopy* Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18703336298 tanggal 07 September 2021 Yang merupakan bukti pengiriman Surat No.MNR.RCR/REG.MDN.3404/2021 tanggal 03 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 35;

36. *Fotocopy* Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 05 September 2021 melalui Harian Tribun Medan, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 36;

37. *Fotocopy* Hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SUKARDI, ISRAR & REKAN (SIS) Nomor 00060/2.0011-01/PI/07/0207/1/III/2021 tanggal 25 Februari 2021 kepada Tergugat III, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 37;



38. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3577/2021 tanggal 16 September 2021 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit Saudara, dari Tergugat-III kepada Tergugat-I, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 38;

39. *Fotocopy* Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18703748696 tanggal 20 September 2021 yang merupakan bukti pengiriman Surat No.MNR.RCR/REG.MDN.3577/2021 tanggal 16 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 39;

40. *Fotocopy* Kutipan Risalah Lelang Nomor 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 yang dibuat oleh Irfan Fitri Aryanto, S.E Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, selanjutnya diberi tanda bukti T-III – 40;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Turut Tergugat-I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. *Fotocopy* Surat dari Tergugat III kepada Debitur (in casu Tergugat I) hal Surat Peringatan-I Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1621/2020 tanggal 14 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-I – 1;

2. *Fotocopy* Surat dari Tergugat III kepada Debitur (in casu Tergugat I) hal Surat Peringatan-II Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1175/2020 tanggal 04 April 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-I – 2;

3. *Fotocopy* Surat dari Tergugat III kepada Debitur (in casu Tergugat I) hal Surat Peringatan-I Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1670/2020 tanggal 15 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-I – 3;



4. *Fotocopy* Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3211/2021 tanggal 25 Agustus 2021 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Aplikasi Lelang Internet Closed Bidding dari Tergugat III, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-I – 4;

5. *Fotocopy* Surat Nomor S-2494/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 31 Agustus 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-I – 5;

6. *Fotocopy* Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Nomor 834/2021 tanggal 29 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-I – 6;

7. *Fotocopy* Surat Tergugat III kepada Debitur (in casu Tergugat I) dalam surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3402/2021 tanggal 03 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-I – 7;

8. *Fotocopy* Surat Kabar harian Tribun Medan tanggal 6 September 2021 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-I – 8;

9. *Fotocopy* Risalah Lelang Nomor 1135/04/2021 tanggal 13 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-I – 9;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Turut Tergugat-II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. *Fotocopy* Risalah Lelang Nomor 1135/04/2021 tanggal 13 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-II-I;
2. *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin (dahulu sebelum lelang) sekarang menjadi atas nama Andika Wijaya, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-II-II;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II menyatakan tidak ada menyajikan saksi-saksi dipersidangan, sudah cukup dengan bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan dan sesuai dengan tanggapan masing-masing dalam kesimpulannya secara tertulis dipersidangan pada tanggal 12 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa jawaban gugatan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, selain mengajukan jawaban mengenai pokok perkara, Para Tergugat dan Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi/tangkisan;

Menimbang, bahwa sesuai tertib hukum acara, sebelum mempertimbangkan mengenai materi pokok perkara, terlebih dahulu harus dipertimbangkan mengenai eksepsi/tangkisan dimaksud, karena apabila ternyata eksepsi/tangkisan tersebut beralasan hukum dan dinyatakan diterima/dikabulkan, maka tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan mengenai pokok perkara, sebaliknya apabila eksepsi/tangkisan tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak, maka lebih lanjut akan dipertimbangkan dan diputuskan mengenai materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat I mengajukan Eksepsi tidak mengenai Kewenangan Absolut atau Kewenangan relatif dari Pengadilan Negeri Medan, maka Eksepsi tersebut dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

Menimbang, eksepsi point 1 (satu) tentang Penggugat tidak memiliki *legal standing*, untuk mengajukan gugatan karena Penggugat bukanlah pemegang hak atas tanah hak milik yang menjadi objek perkara *a quo*. Para Penggugat pada posita Gugatannya mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin yang menjadi objek perkara *a quo* telah dijadikan jaminan Kredit dari Tergugat I kepada Tergugat III, sehingga jelas terbukti bahwa Para Penggugat mengakui Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin bukan merupakan milik Para Penggugat dan bukan atas nama Para Penggugat, oleh karena itu Para Penggugat tidak memiliki legal standing dan selengkapnyanya sebagaimana dalam eksepsi point 1 tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti Gugatan Para Penggugat bahwa di dalam gugatan Para Penggugat telah menyebutkan kedudukannya sebagai ahli waris yakni Penggugat I selaku ahli waris dari mantan suami Penggugat I almarhum Sudarmin, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV selaku ahli waris sebagai anak kandung dari almarhum Sudarmin dimana pada dalil gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Almarhum Sudarmin (suami Penggugat I) telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 834 KUHPerdara bahwa ahli waris berhak mengajukan



gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu, dengan demikian Eksepsi Tergugat III point 1 menurut hukum tidak diterima;

Menimbang, Eksepsi point ke-2 tentang gugatan kabur karena dalil posita dan petitum para Penggugat saling bertentangan serta Para Penggugat tidak dapat menjelaskan hubungan hukum yang terjadi dengan Tergugat III serta petitum Para Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa untuk menyatakan apakah dalil posita dan petitum para Penggugat saling bertentangan atau tidak telah memasuki pembuktian terhadap pokok perkara, dan tentang hubungan hukum dengan Tergugat III dalam gugatannya Para Penggugat telah menjelaskan alasan menarik Tergugat III dalam perkara ini dikarenakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin berada di bawah kekuasaan Tergugat III dan telah dilakukan lelang, dengan demikian Eksepsi Tergugat III point 2 menurut hukum tidak diterima;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan Eksepsi sebagai berikut;

Menimbang, eksepsi point 1 tentang gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*exceptie obscur libel*) karena dalam Posita Gugatan Para Penggugat menarasikan telah terjadi suatu perjanjian kredit perbankan antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang pada perjalanannya terjadi macet sedemikian rupa, dengan demikian sangat menguatkan indikasi bahwa sebenarnya Para Penggugat telah mengetahui dan menyadari akan adanya akibat hukum dari perjanjian kredit perbankan itu. Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Turut Tergugat I point 1 telah memasuki pembuktian terhadap pokok perkara, dengan demikian Eksepsi Turut Tergugat I point 1 menurut hukum tidak diterima;

Menimbang, eksepsi point ke-2 tentang gugatan *error in persona* karena pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat I merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat I yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, 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"), Turut Tergugat I tidak boleh menolaknya;



Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 disebutkan "Penggugat berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya ke Pengadilan";

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 juga disebutkan "Suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak tergugatnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah yang disengketakan di pengadilan tersebut", maka sesuai ketentuan hukum Turut Tergugat hanya bertanggungjawab sesuai dengan tindakan hukum yang dilaksanakan olehnya sesuai prosedur, syarat dan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat alasan hukum Para Penggugat menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah karena Turut Tergugat telah melaksanakan lelang atas tanah dan bangunan di atasnya dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I) yang mana menjadi harta warisan sejak almarhum Sudarmin meninggal dunia pada tanggal 3 Juni 2022, namun apakah Turut Tergugat I telah melaksanakan proses lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku harus dibuktikan di dalam persidangan terhadap pokok perkara, oleh karena itu eksepsi point ke-2 Turut Tergugat I tidak beralasan hukum maka dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, eksepsi Turut Tergugat I point ke-3 (tiga) tentang *plurium litis consortium* karena masih terdapat pihak yang harus ditarik/diikutsertakan dalam Gugatan perkara a quo yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan yang menerbitkan SHM terhadap objek perkara a quo, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat, oleh karena dalam peitum gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo tidak terdapat tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka Majelis Hakim menilai bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak perlu ditarik sebagai



pihak, dan oleh karenanya eksepsi/tangkisan point ke-3 (tiga) Turut Tergugat I tidak diterima;

Menimbang, eksepsi point ke-4 (empat) tentang *persona standi non judicio* dikarenakan gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat I sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat I di dalam surat gugatan Penggugat tidak jelas/*clear*, karena mencantumkan *hanya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang*, padahal terdapat puluhan KPKNL yang tersebar di seluruh wilayah Republik Indonesia. Terlebih jika dilayangkan kepada Turut Tergugat I, juga bagian/merupakan satu kesatuan instansi pemerintah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan Penggugat memang tidak menyebutkan secara jelas *Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan*, namun Penggugat telah menyebutkan kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang dimaksud sebagaimana tertera dalam gugatan Para Penggugat yakni KPKNL yang ditarik/diikutsertakan dalam perkara a quo adalah KPKNL yang berkedudukan di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30-A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara, oleh karena itu eksepsi ke-4 Turut Tergugat I adalah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan Eksepsi sebagai berikut;

Menimbang, eksepsi point ke-1 Turut Tergugat II tentang kapasitas dan kualitas para Penggugat bahwa kedudukan Para Penggugat tidak menjelaskan siapa saja sebenarnya ahli waris Almarhum Sudarmin. Sebab sejatinya Para Penggugat dalam gugatannya harus menyebutkan siapa saja ahli waris Almarhum Sudarmin dengan menyebutkan dasar hukum yang jelas sehingga Para Penggugat dapat bertindak dan mempunyai *legal standing* selaku pihak berperkara. Akan tetapi ternyata Para Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan dengan jelas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan para Penggugat, ternyata Para Penggugat telah menyebutkan status atau *legal standing* sebagai ahli waris dimana Penggugat I selaku ahli waris dari suaminya Almarhum Sudarmin, Penggugat II selaku ahli waris dari ayah kandungnya Almarhum Sudarmin, Penggugat III selaku ahli waris dari ayah kandungnya Almarhum Sudarmin dan Penggugat IV selaku ahli waris dari ayah kandungnya Almarhum Sudarmin, dengan



demikian eksepsi point 1 Turut Tergugat II tidak beralasan hukum maka dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, eksepsi Turut Tergugat II point 2 tentang gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptie obscur libel*) karena Penggugat dalam fundamentum petendi gugatannya sama sekali tidak menguraikan dengan jelas, tegas dan cermat Perbuatan Melawan Hukum mana yang dimaksud Para Penggugat. Oleh karenanya gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, maka harus di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti gugatan Para Penggugat Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat telah menyampaikan dalil perbuatan melawan hukum mana yang dimaksudkan yang selanjutnya perlu dibuktikan melalui pembuktian di persidangan, oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat II point 2 dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, eksepsi Turut Tergugat II point 3 tentang gugatan kurang pihak (***Plurium Litis Consortium***) karena Para Penggugat tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Kota Medan selaku pihak dalam perkara *a quo*. Selain dari pada itu oleh karena Sertifikat Hak Milik 3066 *a quo* adalah atas nama Sudarmin (suami Penggugat I), maka seyogyanya Para Penggugat harus menarik ahli waris lainnya yang semenda, akan tetapi ternyata Para Penggugat tidak menarik ahli waris lainnya. Dengan demikian gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terkait tidak ditariknya BPN sebagai pihak dalam perkara *a quo* Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan pada eksepsi Turut Tergugat I point ke-3 (tiga) dan dalam hal Para Penggugat tidak menarik ahli waris lainnya yang semenda dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat bahwa karena gugatan ini bukan tentang sengketa hak dari pada ahli waris, karena menurut hukum Para Ahli waris semenda tidak ikut mewarisi apabila orang yang meninggal dunia atau si pewaris mempunyai anak kandung dan meninggalkan pasangan hidupnya yang sah, istri atau suaminya, maka Para Penggugat tidak perlu mengikutsertakan ahli waris yang semenda dalam perkara ini, karenanya eksepsi Turut Tergugat II point 3 haruslah tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA:



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar menyatakan Perbuatan Tergugat I (**RAVI SUDARMA**), Tergugat II (**HENDRA MARDANI**) dan Tergugat III (**PT. BANK MANDIRI (Persero Tbk) REGIONAL MEDAN**) yang menjadikan asset milik Alm. suami Penggugat I, atau ayah dari Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel Nomor 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin, sebagai agunan atas pinjaman kredit modal kerja No. CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, yang pada akhirnya akibat pembayaran kredit Tergugat I dan Tergugat II macet, dan akhirnya tidak mampu bayar setelah disomasi secara sah, maka objek jaminan atau agunan tanah dan bangunan sesuai SHM No 3066 atas nama Sudarmin tersebut telah dilelang atau eksekusi hak tanggungan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat III, dan pemenang lelangnya adalah Turut Tergugat II, merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht matige daad)**;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal – hal sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I adalah anak kandung dari pasangan suami istri yakni Penggugat I dan Almarhum suami Penggugat I (SUDARMIN), dan Tergugat II merupakan suami dari Tergugat I:
- Bahwa suami Penggugat I (SUDARMIN) telah meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2022 sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor 1271/KM/03062022/0029 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Medan tertanggal 03 Juni 2022;
- Hubungan hukum Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah Tergugat I dan Tergugat II selaku Debitur mendapat fasilitas Kredit Modal Kerja dari Tergugat III sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015;



- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan menyerahkan agunan atau jaminan hutangnya, sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I);
- Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 sebagai jaminan hutang atas Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 tersebut kepada Tergugat III adalah tanpa ada persetujuan, tanpa meminta izin dari Penggugat I dan suami Penggugat I (Almarhum Sudarmin) secara tegas dan jelas;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 m² yang dijadikan sebagai jaminan Perjanjian Kredit Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan lelang oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menjadi pemenang lelang; Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg/Pasal 163 HIR disebutkan “Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg/Pasal 163 HIR, maka kedua belah pihak masing-masing berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persengketaan antara para pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai alat-alat bukti yang diajukan para pihak di persidangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada akta aslinya, sehingga apabila aslinya tidak ada, maka salinannya hanyalah dapat dipercaya



sepanjang salinan tersebut sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1889 dan 1890 KUHPerdata, memberikan pengecualian terhadap Pasal 1888 KUHPerdata yang merupakan landasan hukum yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/Pdt/1974 tanggal 1 April 1976 yang menegaskan bahwa “fotokopi dapat diterima sebagai alat bukti apabila fotokopi tersebut disertai dengan keterangan atau dengan jalan apapun secara sah darimana ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya” dan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3038 K/Sip/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 yang menyatakan bahwa “meskipun surat bukti hanya fotokopi namun hal ini tidak menyebabkan surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti sama sekali melainkan dianggap sebagai petunjuk”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka terhadap alat bukti surat Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II perkara *a quo* yang dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, maka secara yuridis formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun jawaban para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan Penggugat berupa saksi-saksi telah didengar keterangannya di bawah sumpah, dan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1907 KUHPerdata serta Pasal 308 RBg/Pasal 171 ayat (1) HIR, maka Majelis Hakim akan menilainya berdasarkan sebab-sebab pengetahuan atau alasan-alasan saksi-saksi tersebut mengetahui fakta ataupun peristiwa yang diterangkan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 dan menghadapkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi 1. WAGISAH, Saksi 2. WAHYU SHAFRIYANTI dan Saksi 3. LISMAWATI, yang dipertimbangkan lebih lanjut sebagai berikut;

-Bukti Surat P-1 yaitu fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 1271-KM-03062022-0029 atas nama Sudarmin tertanggal 3 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Medan bersesuaian dengan keterangan Saksi di persidangan bahwa Almarhum Sudarmin adalah suami



Penggugat I dan telah meninggal dunia pada bulan Mei 2022 dan terhadap bukti P-1 dari Penggugat tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat I mengakui bahwa Tergugat I adalah anak kandung dari pasangan suami isteri yakni Penggugat I dan almarhum suami Penggugat I (SUDARMIN);

- Bukti P-2 yaitu fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 29 September 2023 yang telah dicatatkan dalam register Nomor 460/349/SPAW/X/2023 tanggal 3 Oktober 2023 ditandatangani dan distempel oleh Camat Medan Marelan Kecamatan Medan Marelan Kota Medan yang bersesuaian dengan keterangan saksi bahwa anak dari Almarhum Sudarmin dan Salamah (Penggugat-I) ada 4 (empat) orang, dan terhadap bukti tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengakui bahwa Tergugat I adalah anak kandung dari Penggugat I dan almarhum suami Penggugat I dan Penggugat II, III dan IV adalah saudara kandung dari Tergugat I;
- Bukti P-3 dan P-4 dipertimbangkan sekaligus yakni fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271124407650003 atas nama SALAMAH dan fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor 1271122309030003 atas nama Kepala Keluarga SUDARMIN yang saling bersesuaian dengan keterangan Saksi-saksi bahwa Penggugat I (SALAMAH) adalah istri dari almarhum SUDARMIN, dan terhadap bukti P-3 dan P-4 tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I dan II dan Tergugat II mengakui bahwa Penggugat I dan SUDARMIN (Almarhum) adalah pasangan suami istri;
- Bukti P-5 dan P-6 dipertimbangkan sekaligus yakni fotocopy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271124707810010 atas nama Rahmayanti dan fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga Nomor 127112906060006 atas nama Kepala Keluarga Muhammad Nasir yang saling bersesuaian menunjukkan bahwa Rahmayanti (Penggugat II) adalah anak dari Almarhum SUDARMIN dan SALAMAH (Penggugat I), dan terhadap bukti P-5 dan P-6 tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan Tergugat I telah mengakui bahwa Penggugat II adalah saudara kandung dari Tergugat I;
- Bukti P-7 dan P-8 dipertimbangkan sekaligus yakni fotocopy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor 0250210304830005 atas nama M. Toni Imanto dan fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga Nomor 1271121108100010 atas nama Kepala Keluarga M.Toni Imanto yang saling bersesuaian menunjukkan bahwa M.Toni Imanto (Penggugat III) adalah anak dari Almarhum SUDARMIN dan SALAMAH (Penggugat I), dan terhadap bukti P-7 dan P-8 tersebut tidak



dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan Tergugat I telah mengakui bahwa Penggugat III adalah saudara kandung dari Tergugat I;

-Bukti P-9 dan P-10 dipertimbangkan sekaligus yakni fotocopy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor 1472026812870001 atas nama Irma Suskila dan fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga Nomor 1271122201130013 atas nama Kepala Keluarga Hakiki Hadi yang saling bersesuaian menunjukkan bahwa Irma Suskila (Penggugat IV) adalah anak dari Almarhum SUDARMIN dan HJ. SALAMAH (Penggugat I), dan terhadap bukti P-9 dan P-10 tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan Tergugat I telah mengakui bahwa Penggugat IV adalah saudara kandung dari Tergugat I;

-Bukti P-11 yaitu fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3066 atas nama SUDARMIN yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Wagisah bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan berupa 2 (dua) buah ruko di atasnya adalah milik Penggugat I (Salamah) dengan suami Penggugat I yakni almarhum Sudarmin, yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel Nomor 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan seluas 218 m²;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut petitum-petitum gugatan Para Penggugat perlu untuk dipertimbangkan juga dalil-dalil dan jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda TI/TII-I sampai dengan TI/TII-IV yang telah diperiksa di persidangan dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I/T.II-II dan bukti T.I/T.II-III menerangkan bahwa Tergugat I adalah anak dari Almarhum Sudarmin dan Penggugat I dan berdasarkan bukti T.I/T.II-IV yakni fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3066 atas nama Sudarmin menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3066 yang dijadikan agunan Perjanjian Kredit Modal Kerja oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah milik Sudarmin sebagaimana nama pemilik yang tertera pada Sertifikat Hak Milik;



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya tidak membantah bahwa benar Tergugat I adalah anak kandung dari perkawinan suami istri yakni Penggugat I (SALAMAH) dengan almarhum suami Penggugat I (SUDARMIN), sedangkan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV adalah saudara kandung dari Tergugat I sehingga karena suami Penggugat I (SUDARMIN) ayah kandung Tergugat I dan Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV telah meninggal dunia maka Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I secara hukum adalah ahli waris yang sah dari almarhum suami Penggugat I (SUDARMIN), hal ini juga bersesuaian dengan bukti P-2 yakni Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 29 September 2023 yang ditandatangani dan distempel oleh Camat Medan Marelان Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam dalil jawabannya mengakui bahwa pada tanggal 27 Februari 2015 Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 dengan Tergugat III dengan menjadikan dan menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel Nomor 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan seluas 218 m² sebagai jaminan hutang atas perjanjian kredit tersebut tanpa seizin atau tanpa meminta izin dari Penggugat I dan suami Penggugat I (Almarhum Sudarmin) karena Tergugat I dan Tergugat II berkeyakinan akan bertanggung jawab untuk melunaskan hutang tersebut kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam dalil jawabannya juga mengakui bahwa sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Tergugat III, Tergugat I dan Tergugat II sempat mengajak Penggugat I dan suami Penggugat I untuk ikut menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja di kantor Tergugat III, namun Penggugat I dan suami Penggugat I menolak untuk ikut dan meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin (suami Penggugat I), dikarenakan Penggugat I dan suami Penggugat I (Almarhum Sudarmin) tidak setuju apabila sebidang tanah beserta bangunan 2 buah ruko di atasnya milik Penggugat I dan suami Penggugat I (Almarhum Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel Nomor 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 m² dijadikan agunan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas pinjaman kredit usaha Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III;



Menimbang, bahwa jika merujuk pada ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyebutkan macam-macam alat bukti dalam perkara perdata salah satunya adalah pengakuan dimana terhadap pengakuan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 311 RBg menyebutkan pengakuan yang dilakukan di depan hakim merupakan bukti lengkap, baik terhadap yang mengemukakannya secara pribadi, maupun lewat seorang kuasa khusus merupakan bukti yang cukup dan mutlak, artinya Hakim harus menerima pengakuan itu sebagai bukti yang cukup, jadi apabila Tergugat I dan Tergugat II mengakui apa yang menjadi tuntutan Penggugat maka bagi Hakim tidak ada jalan lain dari pada ia harus menerima gugatan itu dan menghukum Tergugat, sehingga pengakuan itu dianggap sebagai bukti yang sempurna sehingga tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mengakui bahwa benar telah menandatangani Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan menjadikan dan menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3066) yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel Nomor 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 M² sebagai jaminan hutang atas Perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut kepada Tergugat III dengan tanpa seizin atau tanpa meminta izin dari Penggugat I dan suami Penggugat I (Almarhum Sudarmin);

Menimbang, bahwa karena pengakuan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan di depan Hakim atau persidangan maka pengakuan tersebut merupakan alat bukti yang cukup dan mutlak sehingga tidak perlu tambahan alat bukti lain atau karena telah diakui maka tidak perlu dibuktikan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat-III telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T-III-1 sampai dengan bukti T-III-40, yang dipertimbangkan lebih lanjut sebagai berikut;

- Bukti Surat T-III-1, bukti T-III-2 dan Bukti T-III-3 dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut: bukti surat T-III-1 adalah fotocopy aplikasi permohonan Kredit pada tanggal 14 Februari 2015, bukti surat T-III-2 adalah Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BB.MIB/SPPK/TL3.0106/2015 tanggal 26 Februari 2015 dari Tergugat-III kepada



Tergugat-I dan bukti surat T-III-3 adalah Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang dibuat oleh Rosana Lubis, S.H., Notaris di Kota Medan yang pada intinya menguraikan proses pengajuan perjanjian kredit modal kerja oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Tergugat III dimana Tergugat I mengajukan permohonan pinjaman Kredit Modal Kerja kepada Tergugat III sesuai Surat Permohonan pada tanggal 14 Februari 2015. Selanjutnya terhadap permohonan tersebut Tergugat III memberikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BB.MIB/SPPK/TL3.0106/2015 tanggal 26 Februari 2015 (vide bukti surat T-III-2) kepada Tergugat I yang mana kemudian atas kesepakatan para pihak ditindaklanjuti dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015;

- Bukti surat T-III – 4, T-III – 5, T-III – 6 dan T-III – 7 dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut: bukti surat T-III-4 adalah Addendum I (Pertama) pada tanggal 19 Februari 2016 terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015, bukti surat T-III-5 adalah Addendum II (Kedua) pada tanggal 10 Februari 2017 terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015, bukti surat T-III – 6 adalah Addendum III (Ketiga) pada tanggal 22 Februari 2018 terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 dan bukti surat T-III – 7 adalah Addendum IV (Keempat) pada tanggal 20 Februari 2019 terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015, yang pada intinya menjelaskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II memohonkan kepada Tergugat III untuk perpanjangan jangka waktu kredit sebanyak 4 (empat) kali addendum dan terhadap permohonan tersebut disetujui oleh Tergugat III;
- Bukti surat T-III-8 yakni fotocopy sesuai aslinya Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) tanggal 27 Februari 2015 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I, yang mana dengan dibubuhkannya tanda tangan Tergugat I maka secara hukum Tergugat I dianggap mengetahui Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) yang diserahkan oleh Tergugat III;
- Bukti surat T-III – 9, T-III – 10, T-III – 11 dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut: bukti surat T-III-9 adalah fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 3066 yang terdaftar atas nama Sudarmin, bukti surat T-III-10 adalah fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 04244/2015 tanggal 11



Mei 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.60/2015 tanggal 10 April 2015 yang dibuat dihadapan Rosana Lubis, SH, PPAT Kota Medan dan bukti surat T-III-11 adalah fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 60 A yang dibuat dihadapan Notaris Rosana Lubis, S.H merupakan kelengkapan syarat dan ketentuan pengajuan Perjanjian Kredit Modal Kerja yang diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III yang mana selanjutnya ditindaklanjuti dengan kesepakatan Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang ditandatangani oleh Tergugat I beserta suaminya tersebut dan Tergugat III;

- Bukti T-III – 12, T-III – 13, T-III – 14, T-III – 15, T-III – 16, T-III – 17 dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut: bukti surat T-III-12 adalah surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1431/2020 Tanggal 18 Maret 2020 perihal Peringatan I (Pertama) dari Tergugat III kepada Tergugat I, bukti surat T-III – 13 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 17857632648 tanggal 20 Maret 2020, bukti surat T-III-14 adalah Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1175/2020 tanggal 04 April 2020 perihal Peringatan II (Kedua) dari Tergugat III kepada Tergugat I, bukti surat T-III-15 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 17857586572 tanggal 06 April 2020, bukti surat T-III-16 adalah Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1670/2020 tanggal 15 Mei 2020 perihal Peringatan III (Ketiga) dari Tergugat III kepada Tergugat I dan bukti surat T-III-17 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 17843823199 tanggal 15 Mei 2020 yang menerangkan bahwa Tergugat III telah menyampaikan peringatan terhadap Tergugat I dan Tergugat dikarenakan angsuran kredit Tergugat I mulai menunggak sebanyak 3 (tiga) kali peringatan, maka bukti surat tersebut dapat diterima menurut hukum untuk kebenaran fakta tentang Tergugat III telah melaksanakan tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang sah menurut hukum, dan Tergugat I serta Tergugat II telah mengetahui dan menginsafi apabila tetap tidak membayar lunas hutangnya kepada Tergugat III maka objek agunan sesuai SHM No 3066 atas nama Sudarmin akan dilelang eksekusi hak tanggungan;

- Bukti T-III – 18 dan bukti T-III-19 dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut: Bukti T-III-18 adalah Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2161/2020 tanggal 12 Juni 2020 perihal Pernyataan Wanprestasi/Dafault, dari Tergugat III kepada Tergugat I dan bukti T-III-19 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia



Nomor 17864149818 tanggal 16 Juni 2020 yang merupakan bukti pengiriman Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2161/2020;

- Bukti T-III – 20, T-III–21, T-III–22, T-III–23, T-III–24, T-III–25, T-III–26, T-III–27, T-III–28, T-III–29, T-III–30, T-III–31, T-III–32, T-III–33, T-III–34, T-III–35, T-III–36, T-III–37, T-III–38, T-III–39 dan T-III–40 dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut: Bukti T-III – 20 adalah Surat Penetapan Tanggal Lelang Nomor S-2090/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 12 Juli 2021 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan, Bukti T-III – 21 adalah Surat No.MNR.RCR/REG.MDN.2477/2021 tanggal 21 Juli 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, Bukti T-III – 22 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18524136398, Bukti T-III – 23 adalah Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2478/2021 tanggal 21 Juli 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, dari Tergugat-III kepada Sdr. Pemilik Jaminan, Bukti T-III – 24 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18524136405 tanggal 20 Juli 2021, Bukti T-III – 25 adalah Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2479/2021 tanggal 21 Juli 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit dari Tergugat-III kepada Pemilik Jaminan, Bukti T-III – 26 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18524136418 tanggal 22 Juli 2021, Bukti T-III – 27 adalah Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diumumkan melalui Selebaran pada tanggal 14 Juli 2021, Bukti T-III – 28 adalah Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 29 Juli 2021 yang diumumkan melalui Harian Tribun Medan, , Bukti T-III – 29 adalah Surat Penetapan Tanggal Lelang Nomor S-2494/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 30 Agustus 2021 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan (Turut Tergugat-I) kepada Tergugat-III, bukti T-III – 30 adalah Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3402/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, bukti T-III – 31 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18703336318 tanggal 07 September 2021, bukti T-III–32 adalah Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3403/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, bukti T-III–33 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18703336305, bukti T-III–34 adalah Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3404/2021 tanggal 03 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, dari Tergugat-III kepada



Pemilik Jaminan, bukti T-III-35 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18703336298 tanggal 07 September 2021 Yang merupakan bukti pengiriman Surat No.MNR.RCR/REG.MDN.3404/2021, bukti T-III-36 adalah Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 05 September 2021 melalui Harian Tribun Medan, bukti T-III-37 adalah Hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SUKARDI, ISRAR & REKAN (SIS) Nomor 00060/2.0011-01/PI/07/0207/1/II/2021 tanggal 25 Februari 2021 kepada Tergugat III, bukti T-III-38 adalah Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3577/2021 tanggal 16 September 2021 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit Saudara, dari Tergugat-III kepada Tergugat-I, bukti T-III-39 adalah Resi Pengiriman Pos Indonesia Nomor 18703748696 tanggal 20 September 2021 yang merupakan bukti pengiriman Surat No.MNR.RCR/REG.MDN.3577/2021, dan bukti T-III-40 adalah Kutipan Risalah Lelang Nomor 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 yang dibuat oleh Irfan Fitri Aryanto, S.E Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang Medan, yang pada intinya menguraikan tentang proses pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat I atas jaminan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CDO.MDN/0116/KMK/2015 antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III yakni atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel Nomor 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan seluas 218 M², bukti tersebut telah dapat memberikan kebenaran fakta hukum bahwa Tergugat III telah melaksanakan pemenuhan haknya sesuai prosedur dan ketentuan yang sah menurut hukum, dan tidak melanggar hukum dalam hal melelang objek jaminan tersebut atas bantuan Turut Tergugat I, dan selanjutnya terbukti pula objek tersebut telah dibeli melalui lelang oleh Turut Tergugat II yang telah membeli pula melalui proses lelang yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T.T-I-1 sampai dengan T.T-I-9 yang dipertimbangkan lebih lanjut sebagai berikut:

-Bukti T.T-I-1, T.T-I-2 dan T.T-I-3 yakni fotocopy sesuai aslinya Surat dari Tergugat III kepada Debitur (in casu Tergugat I) hal Surat Peringatan I Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1621/2020 tanggal 14 Mei 2020, fotocopy sesuai aslinya surat dari Tergugat III kepada Debitur (in casu Tergugat I) hal Surat Peringatan-II Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1175/2020 tanggal 04 April 2020, dan fotocopy



sesuai aslinya Surat dari Tergugat III kepada Debitur (in casu Tergugat I) hal Surat Peringatan I Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1670/2020 tanggal 15 Mei 2020, yang pada intinya menguraikan bahwa sebelum menerima permohonan Penetapan tanggal lelang dari Tergugat III, Tergugat III telah menyampaikan peringatan I, peringatan II dan Peringatan III kepada Tergugat I dan Tergugat II atas tunggakan perjanjian kredit tersebut;

- Bukti surat T.T-I-4, T.T-I-5, T.T-I-6, T.T-I-7, T.T-I-8, dan T.T-I-9 dipertimbangkan sebagai berikut: Bukti T.T-I-4 adalah fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3211/2021 tanggal 25 Agustus 2021 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Aplikasi Lelang Internet Closed Bidding dari Tergugat III, Bukti T.T-I-5 adalah fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Nomor S-2494/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 31 Agustus 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang, Bukti T.T-I-6 adalah fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Nomor 834/2021 tanggal 29 Juli 2021, Bukti T.T-I-7 adalah fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat III kepada Debitur (in casu Tergugat I) dalam surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3402/2021 tanggal 03 September 2021, Bukti T.T-I-8 adalah fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kabar harian Tribun Medan tanggal 6 September 2021 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, dan bukti Bukti T.T-I-9 adalah fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah Lelang Nomor 1135/04/2021 tanggal 13 September 2021, pada intinya menguraikan proses pelaksanaan lelang atas atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel Nomor 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan seluas 218 M² yang dimohonkan oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Turut Tergugat-II telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T.T-II-I sampai dengan T.T-II-II;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim mempertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan tujuan pembuktian akan dipertimbangkan, namun jika ternyata tidak ada relevansinya dengan tujuan pembuktian akan dikesampingkan;



Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut, oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan bahwa objek sengketa merupakan harta Almarhum Sudarmin (suami Penggugat I) yang semasa hidupnya belum pernah dibagi waris, maka tuntutan Para Penggugat sebagaimana dalam petitum gugatan dapat dipertimbangkan lebih lanjut dan Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan petitum demi petitum gugatan Para Penggugat dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan petitum mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 1 (satu) gugatan Para Penggugat agar mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV untuk seluruhnya, oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya, maka Majelis Hakim akan menentukan petitum angka 1 (satu) ini setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 3 (tiga) gugatan Para Penggugat agar menyatakan bahwa menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menjadikan aset milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin, sebagai agunan atas pinjaman kredit modal kerja No. CDO.MDN/0116/KMK/2015 tertanggal 27 Februari 2015 yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III **adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*)**, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum tersebut terlebih dahulu majelis akan mempertimbangkan berdasarkan teori perbuatan melawan hukum yang dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Dari ketiga model pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum, maka model tanggung jawab hukum dapat berupa tanggung jawab dengan unsur kesalahan, baik karena kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian



sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdata dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1371 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dan pendapat doktrin hukum perdata, maka pada hakekatnya anasir atau unsur perbuatan melawan hukum mencakup:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Ada kerugian;
- e. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya bahwa ternyata yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel Nomor 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan seluas 218 M² yang telah dijadikan jaminan atau agunan atas Perjanjian Kredit Modal Kerja oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-11 yakni fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin dan bersesuaian dengan keterangan para Saksi di persidangan bahwa pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 adalah Almarhum Sudarmin sebagaimana nama yang tertera pada Sertifikat Hak Milik. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata yang mengatur bahwa kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada akta aslinya;

Menimbang, bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gang Bengkel Nomor 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan seluas 218 m² adalah tanpa sepengetahuan Penggugat I dan suami Penggugat I sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik sah tanah dan bangunan tersebut yang pada jawabannya Tergugat I dan Tergugat II mengakui secara tegas bahwa benar perbuatan menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin sebagai jaminan atas Perjanjian Kredit Modal Kerja adalah tanpa izin dari Penggugat I dan suami Penggugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 dan persesuaian keterangan para Saksi, maka dengan meninggalnya suami Penggugat I atas nama Sudarmin yang menjadi pemilik yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 telah meninggalkan 5 orang ahli waris yakni Penggugat I selaku istri almarhum Sudarmin dan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I selaku anak-anak kandung almarhum Sudarmin;

Menimbang, bahwa Penggugat I selaku istri almarhum Sudarmin dan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I selaku anak-anak kandung almarhum Sudarmin sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Sudarmin maka memiliki hak sama atas harta peninggalan almarhum Sudarmin, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 833 KUHPerdara yang mengatur bahwa para ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal sehingga objek tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin sebagai harta peninggalan almarhum Sudarmin (suami Penggugat I) menjadi budel warisan yang oleh para ahli waris memiliki hak atas harta peninggalan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan para saksi dari Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah ternyata perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudarmin sebagai jaminan atas Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Tergugat III tanpa seijin Penggugat dan suami Penggugat ataupun atas alas hak yang sah telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat membagi warisan dan menggunakan tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 tersebut. Oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II macet pembayaran kreditnya kepada Tergugat III sehingga mengakibatkan objek agunan yang seharusnya menjadi hak ahli waris tersebut telah dilelang secara sah oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat III yang mengakibatkan Para Penggugat atau para ahli waris dari alm. Sudarmin telah mengalami kerugian sejumlah nilai atau dana kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh Tergugat I dan Tergugat II



dengan alasan dipergunakan untuk modal usahanya sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum angka 3 (tiga) tersebut Para Penggugat juga memohon agar menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dengan Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-III-1, bukti T-III-2 dan Bukti T-III-3 yakni fotocopy sesuai aslinya aplikasi permohonan Kredit pada tanggal 14 Februari 2015, Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BB.MIB/SPPK/TL3.0106/2015 tanggal 26 Februari 2015, dan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang dibuat oleh Rosana Lubis, S.H., Notaris di Kota Medan yang saling bersesuaian dapat disimpulkan bahwa inisiatif permohonan Kredit Modal Kerja adalah dari Tergugat I dan Tergugat II dengan mengisi aplikasi permohonan Kredit, yang selanjutnya Tergugat II memberikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) yang mana kemudian Tergugat I dan tergugat II menyetujui syarat dan ketentuan yang terdapat pada Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dan ditindaklanjuti dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/0116/KMK/2015 tanggal 27 Februari 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-III-9, T-III-10 dan T-III-11 yakni fotocopy sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 3066 yang terdaftar atas nama Sudamin, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 04244/2015 tanggal 11 Mei 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.60/2015 tanggal 10 April 2015 yang dibuat dihadapan Rosana Lubis, SH, PPAT Kota Medan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 60 A yang dibuat dihadapan Notaris Rosana Lubis, S.H, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat III dalam memberikan persetujuan Perjanjian Kredit Modal Kerja adalah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya Tergugat I dan Tergugat II kemudian menyerahkan kepada Tergugat III berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3066 atas nama Sudamin yang telah diikat dan telah dibebankan dengan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 60/2015 tanggal 10 April 2015 yang dibuat di hadapan Rosana Lubis, S.H., PPAT Kota Medan;



Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat III menerima dan menindaklanjuti jaminan yang diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah beralasan hukum karena pembebanan tersebut telah dilakukan berdasarkan Akta yang dibuat oleh Pejabat Umum yang sah, maka akta tersebut sebagai Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara pada dasarnya mengatur “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, artinya bahwa perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III hanya berlaku bagi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III saja, dan berdasarkan pertimbangan hukum di atas perbuatan hukum Tergugat III sudahlah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu seluruh rangkaian perbuatan Tergugat III berdasarkan bukti-bukti suratnya dan diakui pula oleh Tergugat I dan Tergugat II, telah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang sah berlaku sebagai konsekuensi adanya perjanjian kredit tersebut, dan tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat I dan Tergugat II, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap petitum Penggugat angka 3 (tiga) adalah Kabul sebahagian dengan perbaikan amar sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat angka 4 (empat) untuk menyatakan proses lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 atas aset milik Para Penggugat yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 adalah **cacat hukum dan otomatis batal demi hukum**, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebelumnya bahwa Tergugat III menerima jaminan dan agunan atas Perjanjian Kredit Modal Kerja dari Tergugat I dan Tergugat II telah melalui proses yang tepat sehingga Tergugat III berhak



untuk melaksanakan perbuatan hukum terhadap jaminan tersebut bilamana Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan isi Perjanjian Kredit Modal Kerja;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-III-4, T-III-5, T-III-6, T-III-7, T-III-12, T-III-13, T-III-14, T-III-15, T-III-16, T-III-17, T-III-18 dan T-III-19 yang saling bersesuaian ditemukan fakta hukum bahwa Tergugat I tidak melaksanakan pembayaran atas fasilitas kreditnya sebagaimana juga telah diakui secara tegas oleh Tergugat I melalui jawabannya, sedang Tergugat III telah memberikan 4 (empat) kali addendum atas Perjanjian Kredit tersebut dan telah pula menyampaikan surat peringatan I (Pertama) sampai dengan Surat Peringatan III (Ketiga), namun pada akhirnya Tergugat I dan Tergugat II tidak juga melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit sehingga terbitlah Surat Pernyataan Wanprestasi/Default dari Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II dimana Tergugat III menyatakan bahwa Tergugat I telah lalai/wanprestasi dan fasilitas kredit dinyatakan default/wanprestasi karena fasilitas kredit menjadi jatuh tempo seketika dan seluruh hutang atas fasilitas kredit Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II kepada Tergugat III, harus dibayar sekaligus lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan "*Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui **pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*", dimana menurut pertimbangan Majelis Hakim dengan telah dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II wanprestasi oleh Tergugat III, maka berdasarkan ketentuan tersebut di atas Tergugat III mempunyai hak untuk melakukan penjualan agunan kredit (Obyek Hak Tanggungan) melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan, oleh sebab itu tindakan Tergugat III dengan bantuan Turut Tergugat I untuk melaksanakan lelang atas hak tanggungan tersebut dan tindakan Turut Tergugat II yang telah membeli objek hak tanggungan tersebut sesuai dengan prosedur yang sah tidak melanggar syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku, maka perbuatan tersebut telah sah menurut hukum atau tidak ada melanggar hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Tergugat III, Penggugat telah gagal membuktikan dalil gugatannya karena hanya Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II telah dinyatakan wanprestasi atas Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III maka, berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut di atas Tergugat III berhak untuk mengumumkan lelang dan melaksanakan Lelang Hak Tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa apakah pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas jaminan Kredit yakni Sertifikat Hak Milik No. 3066 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 25 menyebutkan bahwa *"kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*, maka atas permohonan Tergugat III, Turut Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Tanggal Lelang Nomor S-2090/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 12 Juli 2021 (vide Bukti Surat T-III-20) dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan (Turut Tergugat I) kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah mengatur bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, sehingga oleh karena Tergugat I telah wanprestasi maka Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan lelang atas objek jaminan Perjanjian Kredit Kerja tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat T-III-21, T-III-21 dan T-III-25 menunjukkan bahwa sebelum proses lelang dilaksanakan, Tergugat III telah menyampaikan Surat pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Tergugat I dari Tergugat III kepada Tergugat I dan juga telah menyampaikan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit dari Tergugat III kepada Tergugat I, dan Pemilik Jaminan. Dan berdasarkan bukti surat T-III-30, T-III-32 dan T-III-34 menunjukkan bahwa Tergugat III melaksanakan pemberitahuan Lelang Ulang yakni melalui Surat pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Tergugat I dari Tergugat III kepada Tergugat I dan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit dari Tergugat III kepada Tergugat I dan Pemilik Jaminan, serta berdasarkan bukti Surat T-III-27 dan



Surat T-III-28, menunjukkan bahwa selain pemberitahuan lelang melalui surat yang ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat III juga telah mengumumkan rencana Lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit melalui Selebaran dan pada Harian Tribun Medan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 55 dan Pasal 56 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa setiap pelaksanaan Lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit, dan terhadap nilai limit tersebut ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai, laporan hasil penaksiran oleh penaksir atau harga perkiraan sendiri, dimana jika mengacu pada persyaratan ini, berdasarkan bukti Surat T-III-37 yakni Hasil Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SUKARDI ISRAR & REKAN (SIS) Nomor 00060/2.0011-01/PI/07/0207/1/II/2021 tanggal 25 Februari 2021, maka Tergugat III dan Turut Tergugat I telah melaksanakan syarat sebagaimana diatur pada ketentuan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yakni Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin selaku jaminan atau agunan atas Perjanjian Kredit Modal Kerja antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu petitum Para Penggugat angka 4 (empat) adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 5 (lima) gugatan Para Penggugat agar menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan objek lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 1135/04/2021 tanggal 16 September 2021 yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya milik Penggugat I dan suaminya (Alm. Sudarmin), yang terletak di Jalan Marelان Raya Sudut Gg. Bengkel No. 103-104, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 218 M² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 kepada Para Penggugat tanpa halangan apapun dan dalam kondisi yang baik seperti sedia kala, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa karena proses pelaksanaan Perjanjian Kredit Modal Kerja antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III serta pelaksanaan Lelang atas permohonan Tergugat III kepada Turut Tergugat I sudah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena dilakukan atas barang jaminan



yang dibebani hak tanggungan dan Debitur wanprestasi atau kredit macet maka Tergugat III dan Para Turut Tergugat tidaklah beralasan hukum untuk mengembalikan objek lelang kepada Para Penggugat;

Menimbang, berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi adalah melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang salah satunya pembelian tanah melalui pelelangan umum, sehingga Turut Tergugat II sebagai pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, yaitu persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban mengganti kerugian yang dialami oleh Para Penggugat karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjadikan Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin menyebabkan harta warisan berupa tanah dan bangunan di atasnya dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin yang menjadi budel waris sejak meninggalnya almarhum Sudarmin pada tanggal 28 Mei 2022 sebagaimana pada Kutipan Akta Kematian Nomor 1271/KM/03062022/0029 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Medan tidak dapat dibagi oleh para ahli waris yang ditinggalkan yakni Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena budel warisan yang seharusnya menjadi hak para ahli waris almarhum Sudarmin telah dijadikan jaminan Perjanjian Kredit Modal Kerja oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan terhadap jaminan tersebut telah dilakukan pelelangan umum dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Tergugat III dan Para Turut Tergugat tidak dapat dibebani untuk mengganti kerugian sehingga budel warisan almarhum Sudarmin telah berubah menjadi sejumlah uang yang besarnya sesuai dengan perjanjian kredit yang disepakati oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II kepada Tergugat III yakni sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);



Menimbang, bahwa oleh karena ahli waris almarhum Sudarmin terdiri dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I, maka harta peninggalan almarhum Sudarmin dalam hal ini tanah dan bangunan sesuai objek Sertifikat Hak Milik No. 3066 atas nama Sudarmin dikonversikan sesuai dengan nilai Perjanjian Kredit Modal Kerja yang diambil oleh Tergugat I dari Tergugat III sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) harus dibagi kepada 5 (lima) orang ahli waris tersebut, sehingga setiap ahli waris menerima sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), oleh karena itu petitum angka 5 (lima) dikabulkan sebahagian dengan perbaikan redaksional sebagaimana pada amar putusan ini, karena yang dihukum untuk mengganti kerugian atas harta warisan yang telah dilelang Tergugat III secara sah tersebut, kepada yang berhak yaitu seluruh ahli waris alm. Sudarmin yaitu 1 (satu) orang istri yang sah dan 4 (empat) orang anaknya, adalah kewajiban Tergugat I dan Tergugat II mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 6 (enam) gugatan Para Penggugat agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan dan menyerahkan uang untuk menggantikan hasil pembelian lelang milik Turut Tergugat II sebesar Rp.804.100.000,- (delapan ratus empat juta seratus ribu rupiah) dengan cara mengembalikan uang milik Turut Tergugat II melalui Tergugat III, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah selesai dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka petitum angka 6 (enam) tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 6 (enam) gugatan Para Penggugat telah ditolak maka dengan sendirinya petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II) pada pokoknya menerangkan bahwa Sita jaminan dilakukan terhadap barang milik tergugat (atau dalam hal sita *revindicatoir* terhadap barang bergerak tertentu milik penggugat yang ada di tangan tergugat), dimana dalam hal sita dilaksanakan atas jaminan terhadap barang milik tergugat (*conservatoir beslag*), harus ada sangkaan yang beralasan



bahwa tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat dan bilamana yang disita adalah tanah, maka harus dilihat dengan seksama tanah tersebut adalah milik tergugat, luas serta batas-batasnya harus disebutkan dengan jelas. Oleh karena objek sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat ada objek Hak Tanggungan yang telah dilelang dan telah sah menjadi hak Turut Tergugat II maka petitum angka 2 (dua) tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, terhadap petitum angka 8 (delapan) karena tidak beralasan hukum maka haruslah ditolak;

Menimbang, terhadap petitum angka 9 (Sembilan) agar menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan diminta pertanggungjawaban atas perbuatan tersebut, maka Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sekalipun tidak diminta pertanggungjawaban maka sebagai pihak dalam perkara ini beralasan hukum memerintahkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena itu petitum angka 9 (Sembilan) dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 57 a ayat (5) Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum menyatakan bahwa biaya proses penyelesaian perkara dibebankan pada pihak atau para pihak yang berperkara yang ditetapkan oleh Mahkamah Agung dan pada prinsipnya pembebanan biaya perkara akan dikenakan terhadap pihak yang kalah sehingga dalam perkara ini karena yang melakukan perbuatan melawan hukum dan mengganti kerugian adalah Tergugat I dan Tergugat II maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini hanya akan dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga petitum angka 10 (sepuluh) Penggugat dikabulkan sebagian karena Tergugat III tidak turut serta membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan di atas, terhadap petitum Penggugat angka 1 (satu) dinyatakan hanya dikabulkan sebagian;

Memperhatikan Pasal-Pasal RBg, KUHPerdata dan Segala Ketentuan Undang-Undang dan Peraturan lain yang bersesuaian dengan perkara ini;



MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*);
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materil sesuai kredit yang dinikmatinya berdua yaitu Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada para ahli waris Alm. Sudarmin yaitu kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV masing-masing sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan pembagian yang sama kepada Tergugat I sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
4. Memerintahkan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp.499.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari : Jum'at, tanggal 20 September 2024 oleh : Pinta Uli Br. Tarigan, S.H., sebagai Ketua Majelis Hakim, Abd. Hadi Nasution, S.H., M.H. dan Phillip M. Soentpiet, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 1055Pdt.G/2024/PN-Mdn tanggal 4 Desember 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari: Senin, tanggal 23 September 2024, oleh Ketua Majelis Hakim tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh : Abdul Rahman Rangkuti, S.E., S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara e-litigasi, dan putusan ini telah dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Abd. Hadi Nasution, S.H., M.H.

Pinta Uli Br. Tarigan, S.H.

Phillip M. Soentpiet, S.H.

Panitera Pengganti,

Abdul Rahman Rangkuti, S.E., S.H., M.H.

Perincian biaya-biaya:

1.	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2.	Biaya Proses	Rp.	150.000,-
3.	Biaya Penggandaan	Rp.	49.500,-
4.	Ongkos Panggil	Rp.	249.500,-
5.	Materai	Rp.	10.000,-
6.	Redaksi	Rp.	10.000,- +
Jumlah		Rp.	499.000,-

(Terbilang : empat ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)

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)