



PUTUSAN

Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUTIONO, Umur 60 tahun, Tempat/Tanggal lahir : Medan , 04 Februari 1962, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Dusun VI Harapan Jaya, Desa Bangun Sari, Kec.Talawi, Kab. Batubara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Charles Darwin, S.H.,M.H., & Ridwan Hendrik Hutasoit, S.H., Para Advokat/ Pengacara/ Penasihat Hukum/dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum CHARLES DARWIN & ASSOCIATES berkantor di Jln. Sekip, Komplek.Sekip Mas No.A.15,Kel Sei Putih Tim I, Kec Medan Petisah, Kota Medan Prov. Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 September 2022 (*terlampir*), Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

- Saylen Ramadan Ginting**, laki-laki, Umur 40 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia berkedudukan di Desa Sukanalu, Kec.Naman Tera, Kab. Karo, Desa Sukanalu, Naman Teran, Kab. Karo, Prop.Sumatera Utara selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- Inawati Br Sitepu**, Perempuan, Umur 57 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam Kewarganegaraan Indonesia, berkedudukan di Jl. Bunga Wijaya Kesuma No 478 Kel. Padang Bulan Selayang II, Kec. Medan Selayang, Kota Medan, Prop.Sumatera Utara selanjutnya

Halaman 1 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn



disebut sebagai Tergugat II;

3. Niko Jaya Ginting, Laki-Laki,
Umur 34 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama
Islam, Kewarganegaraan Indonesia, berkedudukan
di Jl. Bunga Wijaya Kesuma No 478 Kel. Padang
Bulan Selayang II, Kec. Medan Selayang, Kota
Medan, Prop.Sumatera Utara selanjutnya
disebut sebagai **Tergugat III**;

4. Frengki Prama Ginting
disebut juga Frengki Ginting, Laki-Laki,
Umur 34 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta,
Kewarganegaraan Indonesia, berkedudukan di Jl.
Bunga Wijaya Kesuma No 478 Kel. Padang Bulan
Selayang II, Kec. Medan Selayang, Kota Medan,
Prop.Sumatera Utara selanjutnya disebut
sebagai **Tergugat IV**;

Tergugat I s/d Tergugat IV dalam hal ini memberikan kuasa kepada S.
Firdaus Tarigan, S.H., S.E., M.M., Rama Yati Brahmana, S.H., M.H.,
Prananta Gracia, S.H., Jemis A.G. Bangun, S.H., Losmen Br. Tarigan,
S.H., Cincy Yolanda Sinulingga, S.H., Para Advokat/Penasihat Hukum
pada Kantor Forum Bantuan Hukum Indonesia beralamat di Jalan Kramat
Jati Raya No. 7, Komplek Central Jakarta City, 10450 dan perwakilan
Medan Jl. Ngumban Surbakti (Ring Road) No. 149 Medan, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2022, selanjutnya disebut
sebagai **Para Tergugat**;

5. PT.BANK TABUNGAN NEGARA (Persero),
Kantor Cabang Medan, Berkedudukan di Jalan
Pemuda No.10 A, Kota Medan, Selanjutnya disebut
sebagai..... **Turut Tergugat – I**;

6. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
Cq.KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK
INDONESIA Cq DIREKTORAT JENDERAL
KEKAYAAN NEGARA Cq KANTOR WILAYAH
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
SUMATERA UTARA Cq KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MEDAN,
Berkedudukan di Jalan Diponegoro No.30 A Gedung



Kuangan Negara Unit II, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edgar Joseph Ronny, MMSi., Jamilah, S.H., Agus Prasetya, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Desember 2022, dan telah didaftarkan pada tanggal 20 Desember 2022 di Pengadilan Negeri Medan dengan nomor: 3181/Perk.perd/2022/PN.Mdn, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat – II**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam perkara ;

Setelah mendengar para pihak ;

Setelah memeriksa bukti-bukti para pihak ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan melalui aplikasi *e-court* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Oktober 2022, dalam Register Nomor 855/Pdt.G/2022/PNMdn telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

P O S I T U M :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang terletak di Jln.Bunga Cempaka Kel.Padang Bulan Selayang II, Kec.Medan Selayang, Kota Medan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 seluas 640 M² (enam ratus empat puluh meter persegi),
2. Bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan tersebut adalah berdasarkan lelang sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 pada hal. 6 Lembar tambahan untuk buku tanah/sertifikat, Pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada kolom sebab perubahan tanggal pendaftaran No.Daftar isian “Lelang Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1350/04/2018 tanggal 26/12/2018 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan” dan **Pada kolom Nama yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya** “Sutiono 04/02/1960”, yaitu Penggugat sebagai pemenang lelang atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 sebagai penjualan agunan secara umum oleh Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I berdasarkan Eksekusi lelang hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Turut Tergugat II).-

3. Bahwa Penggugat adalah pemenang lelang sesuai dengan Akta Risalah Lelang No.1350/04/2018 tertanggal 31 Oktober 2018, dengan demikian jelaslah Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sesuai dengan pengertian pembeli beritikad baik yang diuraikan dalam SEMA No.4 tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan pada rumusan hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI tahun 2016 huruf B.Rumusan Hukum Kamar Perdata bagian Perdata Umum angka 4 huruf a alinea pertama yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

“4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau"

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka jelaslah Penggugat sebagai pemenang lelang adalah Pembeli yang bertikad baik yang harus dilindungi secara hukum.-

6. Bahwa oleh karena Penggugat adalah Pemenang lelang dan menjadi pemilik atas objek lelang tersebut yaitu atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000, maka seharusnya Tergugat I s/d IV menyerahkan atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan tersebut kepada Penggugat akan tetapi sampai gugatan ini dimajukan Para Tergugat belum juga menyerahkan atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan tersebut kepada Penggugat.-

7. Bahwa selain Para Tergugat tidak menyerahkan tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang telah dimiliki Penggugat tersebut, ternyata Para Tergugat pernah membuka cafe yang bernama “Midorian Coffe Shop” dan kemudian ada

Halaman 4 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memasang pengumuman yang bertuliskan "Pengumuman tanah ini milik Frengki Ginting luas tanah 640 Meter" .-

8. Bahwa kemudian atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 Para Tergugat telah menggugat :

1. PT.Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai Tergugat I dan dalam perkara aquo sebagai Turut Tergugat I.-
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai Tergugat II dan dalam perkara aquo sebagai Turut Tergugat II.-
3. Sutiono sebagai Turut Tergugat I dan dalam perkara aquo sebagai Penggugat;
4. Kantor Notaris Sri Zaitun SH.M.Kn sebagai Turut Tergugat II;
5. Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Medan sebagai Turut Tergugat III.-

Yang di daftarkan Para Tergugat pada tanggal 17 September 2020 di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Nomor 588/Pdt.G/2020/PN. Mdn dan perkara Nomor 588/Pdt.G/2020/PN.Mdn dan telah diputus pada tanggal 8 Juli 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

I. DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

A.1 Eksepsi Tergugat I

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

A.2 Eksepsi Turut Tergugat I

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

A.3 Eksepsi Turut Tergugat III

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

B.DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi /Tergugat I dalam Konvensi tidak dapat diterima;

III. DALAM KONVENSI/REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos

Halaman 5 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara sebesar Rp.4.657.000,00 (empat juta enam ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

9. Bahwa atas Perkara Nomor 588/Pdt.G/2020/PN-Mdn yang telah diputus pada tanggal 8 Juli 2021 Para pihak dalam perkara tersebut tidak melakukan upaya hukum, dengan demikian jelaslah putusan No. 588/Pdt.G/2020/PN-Mdn tanggal 8 Juli 2021 tersebut telah berkekuatan secara hukum.

10. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat yang tidak menyerahkan tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 tersebut yang telah menjadi hak milik Penggugat dan gugatan Para Tergugat dalam perkara Nomor 588/Pdt.G/2020/PN-Mdn tanggal 8 Juli 2021 telah ditolak sebagaimana diuraikan pada gugatan penggugat angka 7 tersebut diatas, maka Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 mensomasi Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut untuk dapat dikuasai dan diusahai oleh Penggugat sesuai dengan surat kuasa Penggugat No.057/CD-R/SP/VI/2022 tanggal 8 Juni 2022 perihal surat somasi dan No.065/CD-R/SP/VI/2022 tanggal 30 Juni 2022 perihal surat somasi II, akan tetapi surat Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Para Tergugat.-

11. Bahwa dengan demikian jelaslah tindakan Para Tergugat yang tidak menyerahkan tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah walaupun Para Tergugat telah disomasi oleh Penggugat, maka beralasan menurut hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

12. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemenang lelang sesuai dengan Akta Risalah Lelang No.1350/04/2018 tertanggal 31 Oktober 2018 atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000, maka beralasan menurut hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini

Halaman 6 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 atas nama Sutiono adalah sah secara hukum.-

13. Bahwa dengan demikian Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan, agar sudi kiranya menghukum Para Tergugat, untuk mengembalikan, menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat untuk dapat dikuasai, diusahai serta dimiliki secara leluasa oleh Penggugat selaku pemilik yang sah ;

14. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, karena Para Tergugat telah menguasai, mengusahai tanah terperkara selama 4 tahun, maka menurut ketentuan hukum yang berlaku telah merugikan harkat dan martabat Penggugat, hal mana juga telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik secara Moril maupun Materil, maka adalah patut dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat secara tanggung renteng yaitu ganti rugi Materil dan Moril yang dialami, diderita Penggugat secara Perdata melalui Pengadilan Negeri Medan;

15. Bahwa adapun kerugian Materil dan Moril yang diderita, dialami Penggugat dapat diperinci sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIL

1.

Kerugian akibat Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai, mengusahai tanah terperkara menyebabkan Penggugat tidak dapat menguasai atau menyewakan tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 selama 4 (empat) tahun, dengan harga Rp.50.000.000.- x (dikali) 4 tahun = Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah).

2.

Kerugian Materil yang dialami, diderita Penggugat antara lain biaya Transport, biaya Komsumsi selama Penggugat menghadiri mulai gugatan Para Tergugat, Penggugat mengadakan

Halaman 7 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan pengembalian tanah yang diatasnya ber diri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 biaya Administrasi Pengacara setelah diperhitungkan sebesar Rp 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah). Jumlah Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

B.

KERUGIAN MORIL

Bahwa adapun kerugian Moril yang dialami, diderita Penggugat, sebagai akibat perbuatan, tindakan Para Tergugat tersebut telah merendahkan harkat dan martabat Penggugat, dan Penggugat mengalami trauma, dan nama baik Penggugat telah tercemar ditengah-tengah Keluarga, Masyarakat, serta dihadapan Instansi Pemerintah, hal ini jika diperhitungkan dengan nilai mata uang mencapai Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah).- Jumlah Rp.300.000.000 .(tiga ratus juta rupiah).;

16. Bahwa Penggugat khawatir Para Tergugat tidak bersedia atau lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan baik dan suka rela maka untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini dengan baik dan suka rela maka patut dan beralasan apabila Penggugat menuntut uang paksa (dwangsoom) kepada Para Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini dilaksanakan dengan baik .-

17. Bahwa Penggugat khawatir, sebelum perkara ini diputus/berkekuatan hukum tetap Para Tergugat akan mengalihkan, menjual atau memindahtangankan, menghibahkan tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 kepada pihak lain oleh karena itu Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan, agar sudi kiranya untuk meletakkan Sita Milik (Revindicatoir Beslag) atau Sita Penjagaan atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000.-

Halaman 8 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa guna menjamin tuntutan Penggugat agar Tergugat membayar kerugian Materil dan Moril tersebut diatas tidak menjadi hampa adanya, maka beralasan menurut hukum Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda Para Tergugat baik benda bergerak maupun tidak bergerak .;

19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah didasarkan atas bukti-bukti yang cukup eksepsional yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Para Tergugat maka beralasan menurut hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, atau kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad) sebagaimana ditentukan dalam Sema No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2008 pada hal 86 yang bersambung ke hal.87 AD. Putusan Serta Merta angka 4 s/d 6 yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

- Syarat-syarat untuk dapat diajukan putusan serta-merta adalah :
 - a. Surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatan (yang disangkal oleh pihak lawan) adalah sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya oleh tergugat.
 - b. Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde).
 - c. Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional.
 - d. Dalam hal sengketa bezit bukan sengketa hak milik.
 - e. Sebelum menjatuhkan putusan serta merta Hakim wajib mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan tersebut telah memenuhi syarat secara formil, syarat mengenai surat kuasa dan syarat-syarat formil lainnya.
 - f. Hakim wajib menghindari putusan serta merta yang gugatannya tidak memenuhi syarat formil yang dapat berakibat

Halaman 9 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



dibatalkannya putusan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.

g. Dilakukannya sita jaminan terhadap barang-barang milik tergugat atau terhadap barang-barang tertentu milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat, tidak menjadi penghalang untuk menjatuhkan putusan serta merta apabila syarat menjatuhkan putusan serta merta terpenuhi.

h. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Negeri yang bersangkutan (Pasal 195 HIR, Pasal 206 RBg).

i. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung (lihat SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001).

➤ Untuk pelaksanaan eksekusi putusan serta merta, Ketua Pengadilan Negeri wajib memperhatikan SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001, yang mengatur bahwa dalam pelaksanaan 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/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama."

➤ Apabila jaminan tersebut berupa uang harus disimpan di Bank Pemerintah (lihat Pasal 54 Rv).

➤ Pelaksanaan putusan serta merta suatu gugatan, yang didasarkan adanya putusan Hakim perdata lain yang telah berkekuatan hukum tetap tidak memerlukan uang jaminan."

20. Bahwa berdasarkan uraian diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar sudi kiranya memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir dipersidangan Pengadilan Negeri Medan pada suatu hari yang khusus ditentukan untuk itu guna pemeriksaan perkara ini .-

PETITUM :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian Penggugat tersebut diatas, bersama ini mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk sudi kiranya mengambil putusan hukum dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-
2. Menyatakan dalam hukum perbuatan dan tindakan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 atas nama Sutiono adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Para Tergugat, untuk mengembalikan, menyerahkan tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat untuk dapat dikuasai, diusahai serta dimiliki secara leluasa oleh Penggugat selaku pemilik yang sah .;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng tuntutan ganti rugi Materil dan Moril yang dialami, diderita Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
 - Kerugian Materil sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - Kerugian Moril sebesar Rp 50.000.000.-(lima puluh juta rupiah)Jumlah Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Milik (Revindicatoir Beslag) atau Sita Penjagaan atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (dwangsoom) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga Para Tergugat melaksanakan Putusan ini dengan baik, apabila Para Tergugat tidak bersedia secara sukarela atau lalai melaksanakan putusan perkara ini.-

9. Menyatakan dalam hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, atau kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

II. SUBSIDAIR;

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya tersebut diatas sedangkan untuk Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan walaupun sudah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi Tergugat I tidak hadir dipersidangan atau menyuruh wakil yang ditunjuk untuk menghadiri dipersidangan sehingga persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Turut Tergugat I;;

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 Sdr. Firza Andriansyah, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Januari 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I, II, III dan IV.

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil, tuntutan – tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat Gugatan aquo kecuali yang diakui secara Tegas Oleh Para Tergugat ;

a. *Gugatan Penggugat “ERROR IN PERSONA / TIDAK MEMUAT IDENTITAS SECARA LENGKAP DAN BENAR” ;*

1. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*” (Civil Procedural Law regarding Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision) Cetakan ke 9 halaman 438 menjelaskan pengertian *error in persona* sebagai berikut :

“Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang disebut juga exceptio in persona” ;

2. Selanjutnya, Moh. Romdlon dalam bukunya yang berjudul Pokok – pokok Hukum Acara Perdata, Penerbit Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel, Surabaya, Halaman 12 menjelaskan *Error in persona* seperti berikut :

“Persyaratan mengenai isi surat gugatan kita jumpai dalam pasal 8 No.

3 RV yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat : Identitas para pihak (penggugat dan tergugat) atau disebut juga Persona Standi in Judicio. Pada umumnya meliputi nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, alamat, pekerjaan, agama, dan tempat tinggal, serta kedudukannya sebagai pihak dalam perkara yang diajukan ke Pengadilan. Hal tersebut merupakan syarat Formal suatu gugatan untuk menghindari terjadinya ERROR IN PERSONA :

3. Bahwa didalam Gugatan Penggugat *tidak ada memuat sama sekali tempat dan tanggal lahir Para Tergugat ;*

4. Bahwa didalam Gugatan Penggugat sekalipun Penggugat memuat identitas Para Tergugat (selain tempat dan tanggal lahir) namun identitas Para Tergugat tersebut banyak yang keliru / salah, berikut kami uraikan kekeliruan / kesalahan atas identitas Para Tergugat tersebut :

- Umur / usia Tergugat I sebagaimana yang termuat didalam gugatan Penggugat pada lembaran pertama *memuat umur Tergugat I adalah 40 (Empat Puluh) tahun* sementara kalau dilihat dari tanggal kelahiran Tergugat I dari KTP nya yaitu 18 September 1981 maka seharusnya umur / usia Tergugat I *Pertanggal 18 september 2022 adalah 41 (Empat Puluh Satu) tahun ;*



- Umur / usia Tergugat III sebagaimana yang termuat didalam gugatan Penggugat pada lembaran pertama *memuat umur Tergugat III adalah 34 (Tiga Puluh Empat) Tahun* sementara kalau dilihat dari tanggal kelahiran Tergugat III dari KTP nya yaitu 23 Oktober 1985 maka *seharusnya umur / usia Tergugat III Pertanggal 23 Oktober 2022 adalah 37 (Tiga Puluh Tujuh) Tahun* ;
- Alamat / tempat tinggal Tergugat III sebagaimana yang termuat didalam gugatan Penggugat pada lembaran pertama *memuat alamat / tempat tinggal Tergugat III berkedudukan di Jl. Bunga AFIJAYA* Kesuma Dst sementara kalau dilihat dari Alamat / tempat tinggal Tergugat III dari KTP nya, Tergugat III berkedudukan di Jl. Bunga WIJAYA Kesuma Dst ;
- Umur / usia Tergugat IV sebagaimana yang termuat didalam gugatan Penggugat pada lembaran pertama *memuat umur Tergugat IV adalah 34 (Tiga Puluh Empat) Tahun* sementara kalau dilihat dari tanggal kelahiran Tergugat IV dari KTP nya yaitu 03 Oktober 1987 maka *seharusnya umur / usia Tergugat IV Pertanggal 03 Oktober 2022 adalah 35 (Tiga Puluh Lima) Tahun* ;

5. Atas dasar itu, sangat jelas bahwa Surat Gugatan Penggugat TIDAK MEMENUHI Persyaratan mengenai isi surat gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 8 No. 3 RV;

6. Dengan demikian, sangat beralasan Hukum bahwa Majelis Hakim yang memeriksa Perkara A quo menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) karena Gugatan Penggugat ERROR IN PERSONA / TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL GUGATAN ;

b. Gugatan Penggugat “OBSCUUR LIBEL / TIDAK JELAS BATAS – BATAS TANAH” ;

1. Bahwa menurut M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian *obscuur libel* yang berarti surat gugatan *penggugat* tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) ;

2. Bahwa salah satu contoh Putusan MA terkait dengan “*Eksepsi obscuur libel*” adalah Putusan MA No. 1149 K / SIP / 1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan : “Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima” ;



3. Bahwa apabila dilihat dari gugatan Penggugat, Penggugat pada intinya menerangkan tentang kepemilikan Penggugat atas suatu Obyek tanah dan bangunan yang dikuasai dan diduduki oleh Para Tergugat namun tidak ada sama sekali menjelaskan tentang batas – batas tanah tanah dan bangunan yang dimaksud tersebut sehingga hal ini menjadi tidak jelas sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Putusan MA No. 1149 K / SIP / 1979 tanggal 17 April 1979 ;
4. Dengan demikian, sangat beralasan Hukum bahwa Majelis Hakim yang memeriksa Perkara A quo menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) karena “OBSCUUR LIBEL / TIDAK JELAS BATAS – BATAS TANAH ” ;
- c. Gugatan Penggugat “PREMATUR / MASIH TERLAMPAU DINI” ;
1. Bahwa pada intinya Penggugat melalui gugatannya meminta agar Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan / mengembalikan Obyek Perkara A Quo kepada Penggugat karena Penggugat merasa Gugatan Para Tergugat terdahulu atas obyek perkara A Quo dengan Nomor Perkara : 588 / Pdt.G / 2020 / PN – Mdn yang memutus Gugatan Para Penggugat / Para Tergugat (sekarang) untuk ditolak seluruhnya sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap / inkracht karena berpikir atau merasa Para Tergugat tidak mengajukan Upaya Hukum Banding ;
2. Namun Faktanya, Para Tergugat pertanggal 19 Juli 2021 atau 11 hari setelah putusan disampaikan melalui Ecourt (08 juli 2021), Para Tergugat pada saat itu melalui Kuasa Hukumnya TELAH MENDAFTARKAN UPAYA HUKUM BANDING melalui sistem Ecourt bahkan sudah juga membayar Jumlah Panjar Perkara sebesar Rp. 820.000,- (delapan ratus dua puluh ribu rupiah) sehingga status pembayaran pada pendaftaran upaya hukum banding melalui sistem ecourt tersebut keterangannya dengan status sudah dibayar dan status pendaftaran dengan keterangan Pembayaran Namun sampai sekarang oleh Pengadilan belum juga diterbitkan Nomor perkara banding (akan kami buktikan diagenda pembuktian) namun itu pun kami sudah mengirimkan surat ke Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk memohon Klarifikasi atas hal tersebut melalui surat permohonan Klarifikasi kami dengan nomor : 08 / HON / FBHI / II / 2023 Perihal Mohon Klarifikasi, Kebijakan dan Petunjuk ;



3. Bahwa sesuai Azasnya dengan diajukan banding maka pelaksanaan isi putusan Pengadilan Negeri belum dapat dilaksanakan, karena putusan tersebut belum mempunyai hukum yang tetap ;

4. Atas dasar itu sangat jelas Gugatan Penggugat pada perkara A Quo PREMATUR / MASIH TERLAMPAU DINI karena bila Penggugat merujuk pada perkara Nomor : 588 / Pdt.G / 2020 / PN – Mdn dan menjadikan putusan tersebut sebagai dasar utama dalam mengajukan Gugatan perkara A Quo adalah jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima karena perkara Nomor : 588 / Pdt.G / 2020 / PN – Mdn belum berkekuatan Hukum Tetap Inkracht ;

5. Dengan demikian, sangat beralasan Hukum bahwa Majelis Hakim yang memeriksa Perkara A quo menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) karena “PREMATUR / MASIH TERLAMPAU DINI ” :

DALAM POKOK PERKARA :

Yang Mulia Majelis Hakim, di samping eksepsi – eksepsi di atas, Para Tergugat dalam hal ini juga menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara atas Gugatan. Pada jawaban Dalam Pokok Perkara ini Para Tergugat menyatakan menolak seluruh seluruh dalil Penggugat terkecuali terhadap dalil – dalil yang diakui secara tegas dalam jawaban Dalam Pokok Perkara ini :

1. Bahwa Para Tergugat membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat didalam gugatannya pada point 1 s/d point 5 yang pada intinya menyatakan “Kalau Penggugat adalah pemilik sah dari obyek perkara a quo melalui jual beli atas objek tanah dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang – undangan yaitu : Pembelian tanah melalui pelelangan umum sehingga Penggugat mengklaim dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang dimaksud didalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara” ;

2. Bahwa sebelumnya, Para Tergugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dan Para Turut Tergugat terkait dengan Prosedur Lelang atas Obyek Perkara A Quo berdasarkan perkara Nomor : 588 / Pdt.G / 2020 / PN Mdn, dimana Para Tergugat telah menguraikan secara detail Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat atas Prosedur Lelang yang tidak sah / tidak sesuai ketentuan undang – undang tersebut ;



3. Pada intinya Para Tergugat melalui Gugatannya Nomor : 588 / Pdt.G / 2020 / PN Mdn menerangkan bahwa :

a) Proses Lelang tersebut jelas sangat bertentangan dengan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang berkaitan Dengan Tanah 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 “ Artinya Tergugat I harus dinyatakan Cidera Janji terlebih dahulu maka Obyek Hak Tanggungan dapat di Lelang oleh Para Turut Tergugat, namun Tergugat I tidak dapat dikatakan Cidera Janji dengan pertimbangan bahwa :

- Tergugat I tidak pernah menyatakan ketidak sanggupannya untuk melunasi cicilan kredit ke Turut Tergugat I ;
- Tergugat I juga merasa tidak pernah menerima surat pernyataan cidera janji atau sejenisnya dari Turut Tergugat I ;
- Bahwa SAAT ITU, sesuai dengan Surat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat I Perihal Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) tercantum Jangka Waktu Angsuran Kredit adalah 120 bulan atau 10 Tahun dalam arti bahwa Jatuh Tempo pembayaran angsuran Kredit tersebut adalah sampai dengan bulan september 2022 (pencairan uang september 2012) sehingga Tergugat I baru dapat dikatakan Cidera Janji apabila tidak melunasi Angsuran kreditnya setelah september tahun 2022 namun Faktanya jauh sebelum bulan september tahun 2022 yaitu sekitar tahun 2018 Obyek Perkara a quo telah laku terjual melalui proses Lelang melalui Turut Tergugat II kepada Penggugat ;

b) Proses Lelang tersebut juga bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/ PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terkhusus Pasal 51 ayat (1), Pasal 53 ayat (1) dan (2), Pasal 54 ayat (1) huruf a, b, dan c yang menerangkan sebagai berikut :

- Pasal 51 ayat (1) PMK Nomor 27 menerangkan bahwa Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman Lelang yang dilakukan oleh penjual ;
- Pasal 53 ayat (1) PMK Nomor 27 menerangkan bahwa Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang



terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada ; ayat (2) Dalam hal ini tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang ;

- Pasal 54 ayat (1) huruf a, Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar ; huruf b, Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan huruf c, Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang ;

c) Proses Lelang tersebut juga bertentangan dengan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/ KN/ 2017 Tahun 2017 tentang petunjuk teknis Pelaksanaan Lelang terkhusus pasal 6 ayat 5 huruf a angka 5 dan huruf b angka 1 menerangkan bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT), terdiri dari : Salinan/ Foto Copy bukti bahwa Debitor wan Prestasi, antara lain Surat – Surat Peringatan dan Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari salah satunya Salinan/ Fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor Negara Nomor 2/ KN/ 2017 Tahun 2017 tentang petunjuk teknis Pelaksanaan Lelang terkhusus pasal 6 ayat 5 huruf a angka 5 dan huruf b angka 1 menerangkan bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT), terdiri dari : Salinan/ Foto Copy bukti bahwa Debitor wan Prestasi, antara lain Surat – Surat Peringatan dan Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari salah satunya Salinan/ Fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor ;



d) Faktanya Para Tergugat juga tidak pernah mendapat, mendengar, dan mengetahui informasi dari manapun dan dari pihak manapun mengenai kabar bahwa Rumah Mereka akan dijual melalui proses lelang dan bahwa tidak pernah ada pernyataan serta bukti kalau Tergugat I wan Prestasi / cidera janji serta Tergugat I Juga merasa tidak pernah menerima surat pemberitahuan rencana pelaksanaan Lelang dari Turut Tergugat I atas Obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga kami menganggap bahwa proses Lelang tersebut tidak sesuai dengan Ketentuan Hukum Yang berlaku (Tidak Sah) sebagaimana yang diuraikan diatas ;

e) Bahwa proses Lelang tersebut juga bertentangan dengan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang berkaitan Dengan Tanah 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”, dipasal ini sangat jelas dinyatakan bahwa hasil Penjualan Obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan diambil untuk pelunasan piutangnya, artinya ketika Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sudah menjual Obyek Hak Tanggungan melalui proses lelang seharusnya Hutang dari Tergugat I sudah dinyatakan Lunas dan Jika Pelelangan umum tersebut menghasilkan sisa hasil penjualan, maka hal tersebut menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (sesuai Penjelasan Pasal 6 UUHT) ;

f) Namun faktanya setelah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menjual Obyek Hak Tanggungan melaui proses lelang, Turut Tergugat I kembali menerbitkan surat yang ditujukan kepada Tergugat I yang isinya Perihal Surat Peringatan I s/d III (tertanggal 24 april 2020 (SP I), 11 Mei 2020 (SP II), 28 Mei 2020 (SP 3)) yang menyatakan bahwa segera melunasi keseluruhan Tunggakan kewajiban Hutang Tergugat I yaitu sebesar Rp.2.465.281.074 (Dua Milyar Empat Ratus Enam Puluh Lima Juta Dua Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Tujuh Puluh Empat Rupiah) ;

g) Bahkan Tergugat I juga tidak pernah tau berapa harga Obyek Hak Tanggungan tersebut terjual dan apakah masih ada sisanya atau tidak ;

h) Bahwa karena proses lelang yang tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I maka Turut Tergugat I juga



telah melanggar Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 terkhusus Pasal 49 ayat (2) huruf b yang menerangkan bahwa “Anggota dewan Komisaris, Direksi, atau Pegawai Bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah – langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam undang – undang ini dan ketentuan peraturan perundang – undangan lainnya yang berlaku bagi bank diancam dengan pidana sekurang – kurang nya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang – kurangnya Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah), dan Paling banyak Rp. 100.000.000.000 (seratus milyar rupiah) ;

i) Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 menerangkan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan” Sehingga secara a Contrario, Lelang yang dilaksanakan tidak sesuai ketentuan dapat di batalkan ;

j) Bahwa karena proses Lelang yang diselenggarakan Oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan cara – cara yang melawan Hukum dan Merugikan Para Tergugat maka sudah sepantasnya Proses Lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 356/2012 tertanggal 17 September 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 4465/ 2013 tertanggal 24 Mei 2013 tersebut BATAL DEMI HUKUM ;

k) Selanjutnya, Pasal 1367 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa “Tanggung Jawab atas kerugian karena perbuatan melanggar Hukum yang dilakukan oleh Karyawan Bank yang berada dibawah perintah atau kekuasaannya mewajibkan bank yang bersangkutan turut bertanggung jawab atas tindakan atau kelalaian Karyawan tersebut dan tentu saja pegawai bank dalam batas wewenangnya yang bertindak lalai atau kurang hati – hati dan menimbulkan kerugian badan hukum tetap terikat untuk bertanggung jawab secara pribadi” ;

l) Bahwa sesuai dengan pasal 29 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 01/ POJK.07/2013 tentang perlindungan Konsumen Jasa Keuangan maka “Pelaku Usaha Jasa Keuangan WAJIB bertanggung jawab atas kerugian Konsumen yang timbul akibat kesalahan dan / atau



kelalaian pengurus, pegawai pelaku usaha jasa keuangan, dan/ atau pihak ketiga yang bekerja untuk kepentingan pelaku jasa keuangan” ;

4. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa dirinya adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik dengan sendirinya telah terbantahkan karena Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) huruf a KUHPdata adalah “Pembeli yang melakukan jual beli atas obyek tanah dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang – undangan” sementara berdasarkan uraian diatas (point 3) telah jelas kalaupun tata cara / prosedur jual beli melalui proses Lelang yang dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tata cara / prosedur jual beli yang tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang – undangan ;

5. Bahwa selanjutnya Para Tergugat MEMBANTAH DENGAN KERAS DAN TEGAS dalil Gugatan Penggugat didalam Gugatannya pada Point 7 s/d Point 11 yang pada intinya menyatakan bahwa “Para Tergugat pernah mengajukan Gugatan terhadap PT. Bank BTN, KPKNL, Sutiono / Penggugat, Kantor Notaris Sri Zaitun, dan Kantor BPN Kota Medan di Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Register perkara Nomor : 588 / Pdt.G / 2020 / PN – Mdn dan telah diputus pada tanggal 08 Juli 2021 yang pada intinya amarnya menyatakan Gugatan Penggugat di Tolak Seluruhnya DAN ATAS PUTUSAN TERSEBUT PENGGUGAT MENYATAKAN KALAU PARA TERGUGAT (SAAT ITU SEBAGAI PARA PENGGUGAT) TIDAK ADA MELAKUKAN UPAYA HUKUM sehingga PENGGUGAT BERPENDAPAT BAHWA PUTUSAN TERSEBUT TELAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP (INKRACHT) ;

6. HAL TERSEBUT DIATAS DIBANTAH DENGAN KERAS DAN TEGAS oleh Para Tergugat karena pertanggal 19 Juli 2021 atau 11 hari setelah putusan disampaikan melalui Ecourt (08 juli 2021), Para Tergugat pada saat itu melalui Kuasa Hukumnya TELAH MENDAFTARKAN UPAYA HUKUM BANDING melalui sistem Ecourt bahkan sudah juga membayar Jumlah Panjar Perkara sebesar Rp. 820.000,- (delapan ratus dua puluh ribu rupiah) sehingga status pembayaran pada pendaftaran upaya hukum banding melalui sistem ecourt tersebut keterangannya dengan status sudah dibayar dan status pendaftaran dengan keterangan Pembayaran Namun sampai sekarang oleh Pengadilan belum juga diterbitkan Nomor perkara banding (akan kami buktikan diagenda pembuktian) namun itu pun



kami sudah mengirimkan surat ke Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk memohon Klarifikasi atas hal tersebut melalui surat permohonan Klarifikasi kami dengan nomor : 08 / HON / FBHI / II / 2023 Perihal Mohon Klarifikasi, Kebijakan dan Petunjuk ;

7. Dengan demikian, karena telah terbukti nantinya kalau Para Tergugat telah mendaftarkan Upaya Hukum Banding terhadap Putusan Nomor : 588 / Pdt.G / 2020 / PN – Mdn maka jelas Dalil gugatan Penggugat yang menyatakan kalau perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap / inkracht serta dijadikan dasar hukum yang kuat oleh penggugat dalam gugatan a quo menjadi Terbantahkan sehingga secara Hukum semua dalil Posita dan petitum Penggugat didalam gugatannya sudah seharusnya dinyatakan di TOLAK UNTUK SELURUHNYA tanpa harus mempertimbangkan hal – hal lainnya ;

8. Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui kalau sampai saat ini Para Tergugat masih memiliki niat baik untuk membayar sisa hutangnya kepada Turut Tergugat I, namun karena Obyek Perkara sebagai Obyek Hak Tanggungan telah dijual oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kepada Penggugat dengan cara – cara yang melawan hukum maka sejak dari Agenda Mediasi Para Tergugat telah menyatakan siap untuk membayar sebesar Rp.928.000.000 (Sembilan Ratus dua Puluh delapan Juta Rupiah) kepada Penggugat sebagai ganti rugi atas uang yang dikeluarkan Penggugat untuk membeli Obyek Perkara A Quo karena berdasarkan bukti yang ada dikami yaitu berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD) tertanggal 21 Desember 2018 atas nama sutiono kalau harga transaksi / nilai pasar dengan jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan keterangan penunjukan pembeli dalam lelang adalah sebesar Rp. 928.000.000 (Sembilan Ratus dua Puluh delapan Juta Rupiah) ;

9. Bahkan Para Tergugat juga sejak mediasi sudah menaikkan tawarannya dengan membayar kerugian Penggugat sampai dengan Angka Rp.1.200.000.000 (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) sebagai bentuk tanggung jawab Para Tergugat untuk melunasi Hutangnya yang seharusnya dibayarkan ke Turut Tergugat I namun karena obyek perkara sebagai hak Tanggungan sudah dijual oleh Turut Tergugat I ke Penggugat maka akan dibayar ke Penggugat Namun Penggugat justru menawarkan Harga yang tidak masuk diakal Para Tergugat dan Jauh dari Kemampuan Para Tergugat bahkan jauh dari rasa kemanusiaan apa lagi mengingat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prosedur dan tata cara Lelang yang dilakukan dengan cara – cara melawan hukum serta dengan cara – cara yang menzolimi Para Tergugat terkhusus Tergugat II yang merupakan ibu kandung dari Tergugat I, II & IV yang kini mengalami struk / kesulitan berjalan dan berbicara ;

Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, Para Tergugat memohon kepada Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk memberikan amar Putusan Sebagai berikut ;

MENGADILI :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima atau Mengabulkan eksepsi Para Tergugat, Untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NietOtvankelijverklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat Perkara ini ;

SUBSIDAIR :

ATAU,

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

Jawaban Turut Tergugat II:

Penggugat sebagai pemenang lelang adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum.

1. Penggugat adalah pemenang lelang dan menjadi pemilik atas objek lelang tersebut yaitu atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1974 tanggal 8 September 2000, maka seharusnya Tergugat I s.d. IV menyerahkan atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan tersebut kepada Penggugat, akan tetapi sampai gugatan ini dimajukan Para Tergugat belum juga menyerahkannya kepada Penggugat.
2. Selain Para Tergugat tidak menyerahkan tanah berikut bangunan yang telah dimiliki Penggugat tersebut, ternyata Para Tergugat pernah membuka Café yang bernama “ Midorian Coffe Shop “ dan kemudian ada memasang pengumuman yang bertuliskan “ Pengumuman tanah ini milik Frengki Ginting luas tanah 640 meter “.

Halaman 23 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



3. Bahwa kemudian atas tanah berikut bangunan dengan SHM No.1974 tanggal 8 September 2000 Para Tergugat telah menggugat : PT. BTN (Persero) sebagai Tergugat I dan dalam perkara a quo sebagai Turut Tergugat I, KPKNL Medan sebagai Tergugat II dan dalam perkara a quo sebagai Turut Tergugat II, Sutiono sebagai Turut Tergugat I dan dalam perkara a quo sebagai Penggugat, Kantor Notaris Sri Zaitun, S.H.,M.Kn sebagai Turut Tergugat II dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sebagai Turut Tergugat III. Yang didaftarkan Para Tergugat pada tanggal 17 September 2020 di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No.588/Pdt.G/2020/PN.Mdn dan telah diputus pada tanggal 8 Juli 2021, dalam Pokok Perkara Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan dalam Rekonvensi Menyatakan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I tidak dapat diterima.

4. Penggugat menyatakan atas perkara No.588/Pdt.G/2020/PN.Mdn yang telah diputus pada tanggal 8 Juli 2021, para pihak dalam perkara tersebut tidak melakukan upaya hukum dengan demikian putusan telah berkekuatan secara hukum.

5. Atas tindakan Para Tergugat yang tidak menyerahkan tanah berikut bangunan yang ada diatasnya dengan SHM No. 1974 tanggal 8 September 2000 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, Penggugat menyatakan perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan Akta Risalah Lelang No.1350/04/2018 tertanggal 31 Oktober 2018, tercantum dalam SHM No.1974 tanggal 8 September 2000 atas nama Sutiono adalah sah secara hukum.

TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT

DALAM POKOK PERKARA

1. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beritikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

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

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 beritikad 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 beritikad 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 Beritikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: *Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).*"

1.2. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* Penggugat dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

2. Lelang melalui Turut Tergugat II adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli

2.1. Bahwa Turut Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

2.2 Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa 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 MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa 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.

2.3 Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

2.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan pelelangan atas objek perkara sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku ;

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut Penggugat telah mengajukan Repliknya dan Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang No. 1350 / 04 / 2018, tanggal 31 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P – 1;
2. Foto Copy Surat Keterangan Pemenang Lelang atas Risalah Lelang No. 1350/04/2018, tanggal 31 Oktober 2018 dengan Pemenang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Nama Sutiono, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P – 2;

3. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 1974 tanggal 08 september 2000 seluas 640 M² (enam ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jln. Bunga Cempaka, Kel. Padang Bulan Selayang II, Kec. Medan Selayang, Kota Medan a.n Sutiono, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P – 3;

4. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 588 / Pdt. G / 2020 / PN – Mdn tertanggal 08 Juli 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P – 4;

5. Foto Copy gambar dari depan tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1974 tanggal 08 september 2000 seluas 640 M² (enam ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jln. Bunga Cempaka, Kel. Padang Bulan Selayang II, Kec. Medan Selayang, Kota Medan a.n Sutiono, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P – 5;

6. Foto Copy Surat Kuasa Penggugat No. 057/CD-R/SP/VI/2022 tanggal 6 Juni 2022 perihal Somasi yang ditujukan kepada Tergugat I s/d IV, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P – 6;

7. Foto Copy Surat Kuasa Penggugat No. 65/CD-R/SP/VI/2022 tanggal 30 Juni 2022 perihal Somasi II yang ditujukan kepada Tergugat I s/d IV, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P – 7;

8. Foto Copy Resume Perkara Nomor : 855 / Pdt.G / 2022 / PN Mdn tanggal 23 Desember 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P – 8 ;

Bukti Saksi:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan 2 (Dua) orang saksi yaitu Tulus Sitorus dan saksi Januarius Armen Sinaga yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan 13 (Tigabelas) bukti surat yang diberi tanda bukti T.I s/d IV - 1 sampai dengan bukti T.I s/d IV - 13 telah diberi meterai cukup

Halaman 27 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I s/d IV – 1, T.I s/d IV – 6, T.I s/d IV – 7, T.I s/d IV – 9, T.I s/d IV – 10 dan T.I s/d IV – 13 yang merupakan fotocopy dari fotocopy, sebagai berikut:

1. Foto Copy Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) yang didapat dari Turut Tergugat I tanpa asli, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV - 1;
2. Foto Copy dari Hasil Print website BTN dengan situs WEB rumahmurahbtn.co.id yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 2;
3. Foto copy Keberatan yang disampaikan Oleh Tergugat I yang ditujukan kepada Pimpinan Otoritas Jasa Keuangan telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 3 ;
4. Foto Copy Surat Permohonan Klarifikasi dan Meminta data yang disampaikan Oleh Tergugat I yang ditujukan kepada Pimpinan Bank BTN Jalan Pemuda No. 10 A Medan telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 4;
5. Foto Copy Surat Perihal jawaban Klarifikasi dari Turut Tergugat I telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 5;
6. Foto Copy Sertifikat Hak Milik nomor 1974 tanpa asli, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 6;
7. Foto Copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD) tanpa asli, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 7;
8. Fotocopy SP I S/D SP III dari Turut Tergugat I kepada Tergugat I dibulan april dan mei 2020 telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 8;
9. Fotocopy dari Salinan Rekening atas Nama Tergugat I yaitu Saylan Ramadhan Ginting tanpa asli, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 9;
10. Fotocopy dari Hasil print halaman Banding Online yang terdapat pada Ecourt tanpa asli, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 10;
11. Fotocopy surat Nomor : 08 / HON / FBHI / II / 2023 perihal Mohon Klarifikasi, Kebijakan, dan Petunjuk beserta bukti tanda terima

Halaman 28 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 11;

12. Fotocopy Surat Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Turut Tergugat I / Pada saat itu sebagai Tergugat I dalam perkara perdata Nomor : 588/Pdt.G/2020/PN.Mdn telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 12;

13. Fotocopy Jawaban Turut Tergugat II / Pada saat itu sebagai Tergugat II dalam perkara perdata Nomor : 588/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanpa asli, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TI s/d TIV – 13;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan 4 (Empat) bukti surat yang diberi tanda bukti TT.II - 1 sampai dengan bukti TT.II - 4 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, sebagai berikut:

- 1) Surat Permohonan Lelang dari Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II Nomor: 871/S/AMD/Area-4/Mdn/X/2018 tanggal 9 Oktober 2018 perihal: Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Hak Tanggungan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TT.II-1;
- 2) Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang dari Kepala KPKNL Medan in casu Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat I Nomor S-2400/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 18 Oktober 2018, hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TT.II-2;
- 3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT) Nomor 410/2018 tanggal 21 Mei 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TT.II-3;
- 4) Risalah Lelang Nomor 1350/04/2018 tanggal 31 Oktober 2018, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti TT.II-4;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Tulus Sitorus:

Yang pada pokoknya menerangkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu mengenai masalah tanah yaitu tanah Penggugat yang dikuasai oleh Frengki Ginting;
- Bahwa saksi mengetahui hal ini dari anak penggugat yang memberitahu saksi;
- Bahwa yang saksi tahu alas haknya berupa sertifikat;
- Bahwa saksi tahu tanah itu dikuasai oleh Frengki Ginting sejak tahun 2022;
- Bahwa Alamat lengkap tanah tersebut di Jl. Bunga Cempaka Kel.Padang Bulan Selayang II, Kec.Medan Selayang, Kota Medan;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Penggugat mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa saksi ada melihat dan membaca sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau penggugat itu ada mendapatkan tanah tersebut dengan cara prorses lelang;

2. Januarius Armen Sinaga:

Yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi tahu mengenai masalah tanah yaitu tanah Penggugat yang dikuasai oleh Frengki Ginting;
- Bahwa saksi mengetahui karena telah melihat sertifikatnya;
- Bahwa saksi tahu dimana objek perkara di Jl. Bunga Cempaka Kel.Padang Bulan Selayang II, Kec.Medan Selayang, Kota Medan;
- Bahwa yang saksi lihat didepan rumah tersebut terdapat plang yang bertuliskan tanah dan bangunan milik Frengki Ginting;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau penggugat itu ada mendapatkan tanah tersebut dengan cara prorses lelang;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Penggugat mendapatkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa pihak Para Turut Tergugat dan Turut Tergugat II tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Para Tergugat telah menyerahkan Kesimpulannya dipersidangan masing-masing tanggal 21 Juni 2023 sedangkan Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan kesimpulan;

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, terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat (Tergugat I, II, III dan IV) telah mengajukan Eksepsi yang didasarkan pada alasan sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat "Error In Persona / Tidak Memuat Identitas Secara Lengkap Dan Benar" ;
- Gugatan Penggugat "Obscuur Libel / Tidak Jelas Batas – Batas Tanah";
- Gugatan Penggugat "Prematur / Masih Terlampau Dini" ;

Menimbang, bahwa hal-hal dan syarat tentang Eksepsi diatur dalam Pasal 162 RBg yang mnerangkan bahwa "Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa alasan Eksepsi dari Para Tergugat tersebut, ternyata telah didasarkan pada hal-hal yang berada diluar alasan Eksepsi sebagaimana dalam Pasal 162 RBg tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka Eksepsi Para Tergugat tersebut adalah bukan tentang Wewenang Hakim untuk mengadili suatu perkara akan tetapi telah memasuki pokok perkara yang harus diputus bersama dengan pokok perkara sehingga tidak termasuk alasan Eksepsi maka haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah tentang tuntutan agar obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat karena obyek sengketa diperoleh secara sah oleh Penggugat sebagai pemenang lelang sesuai dengan Akta Risalah Lelang No.1350/04/2018 tertanggal 31 Oktober 2018 yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan Penggugat telah melakukan balik nama sehingga obyek sengketa telah terdaftar atas nama Penggugat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 seluas 640 M² (enam ratus empat puluh meter persegi), namun hingga sekarang Penggugat tidak bisa menikmati haknya atas obyek sengketa karena Para Tergugat (Tergugat I, II, III dan IV) tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, Para Tergugat membantah dalil gugatan dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Para Tergugat adalah Pemilik yang sah atas obyek sengketa;
- Bahwa obyek sengketa merupakan Jaminan Hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat I yang kemudian dilelang oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sedangkan Tergugat I tidak pernah menyatakan ketidak sanggupannya untuk melunasi cicilan kredit ke Turut Tergugat I;
- Bahwa pelelangan pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas obyek sengketa adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya:

- Bahwa Penggugat sebagai pemenang lelang adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum.
- Bahwa Penggugat sebagai pemenang lelang dan menjadi pemilik atas objek lelang yaitu atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1974 tanggal 8 September 2000, maka seharusnya Tergugat I s.d. IV menyerahkan atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan tersebut kepada Penggugat, akan tetapi sampai gugatan ini dimajukan Para Tergugat belum juga menyerahkannya kepada Penggugat.
- Bahwa jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum;
- Bahwa Para Tergugat telah menggugat : PT. BTN (Persero) sebagai Tergugat I dan dalam perkara *a quo* sebagai Turut Tergugat I, KPKNL Medan sebagai Tergugat II dan dalam perkara *a quo* sebagai Turut Tergugat II, Sutiono sebagai Turut Tergugat I dan dalam perkara *a quo* sebagai Penggugat, Kantor Notaris Sri Zaitun, S.H.,M.Kn sebagai

Halaman 32 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Turut Tergugat II dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sebagai Turut Tergugat III dalam perkara Nomor 588/Pdt.G/2020/PN.Mdn dan telah diputus pada tanggal 8 Juli 2021, dalam Pokok Perkara Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan dalam Rekonvensi Menyatakan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I tidak dapat diterima. Dan para pihak tidak melakukan upaya hukum dengan demikian putusan telah berkekuatan secara hukum.

Menimbang bahwa, berdasarkan jawab-jawab diantara para pihak maka terhadap hal-hal yang diakui dan tidak dibantah, dinyatakan sebagai hal yang telah terbukti yaitu:

1. Bahwa Tergugat I telah menjaminkan dan menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan Hutangnya kepada Turut Tergugat I, kemudian seiring berjalannya waktu karena adanya Wanprestasi maka obyek sengketa yang telah dibebani Hak Tanggungan dan diterbitkan Sertifikat Hak tanggungan telah dilakukan penjualan Lelang oleh Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat adalah pemenang Lelang dan telah membayarnya lunas sehingga berdasarkan Berita Acara Lelang tersebut, kemudian Penggugat telah melakukan balik nama atas obyek sengketa sehingga telah terbit Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 seluas 640 M² (enam ratus empat puluh meter persegi) atas nama Penggugat;
3. Bahwa terkait dengan Hutang dan pelelangan obyek sengketa, Para Tergugat telah pernah mengajukan gugatan terhadap Bank dan maupun KPKNL, namun gugatan ditolak dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat membantah gugatan, maka akan dipertimbangkan bukti-bukti dari Penggugat sebagai berikut:

- P-1 adalah Risalah Lelang No. 1350 / 04 / 2018, tanggal 31 Oktober 2018, yang menerangkan telah dilakukan penjualan lelang atas obyek sengketa dengan pemenang lelang adalah Penggugat;
- P-2 adalah Surat Keterangan Pemenang Lelang atas Risalah Lelang No. 1350/04/2018, tanggal 31 Oktober 2018 dengan Pemenang Atas Nama Sutiono (Penggugat);



- P-3 adalah Sertifikat Hak Milik No. 1974 tanggal 08 september 2000 seluas 640 M² (enam ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jln. Bunga Cempaka, Kel. Padang Bulan Selayang II, Kec. Medan Selayang, Kota Medan a.n Sutiono (Penggugat). Bahwa balik nama obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat dilakukan dengan dasar Akta lelang;
- P-4 adalah Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 588 / Pdt. G / 2020 / PN – Mdn tertanggal 08 Juli 2021;
- P-5 adalah gambar dari depan tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1974 tanggal 08 september 2000 seluas 640 M² (enam ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jln. Bunga Cempaka, Kel. Padang Bulan Selayang II, Kec. Medan Selayang, Kota Medan a.n Sutiono;
- P-6 adalah Surat Kuasa Penggugat No. 057/CD-R/SP/VI/2022 tanggal 6 Juni 2022 perihal Somasi yang ditujukan kepada Tergugat I s/d IV;
- P-7 adalah Surat Kuasa Penggugat No. 65/CD-R/SP/VI/2022 tanggal 30 Juni 2022 perihal Somasi II yang ditujukan kepada Tergugat I s/d IV;
- P-8 adalah Resume Perkara Nomor : 855 / Pdt.G / 2022 / PN Mdn tanggal 23 Desember 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, yaitu bukti surat dan bukti keterangan saksi dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemenang Lelang atas obyek sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 1350 / 04 / 2018, tanggal 31 Oktober 2018;
2. Bahwa Penggugat telah mendaftarkan kepemilikannya pada Kantor Pertanahan sehingga telah dilakukan balik nama atas obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1974 tanggal 08 september 2000;
3. Bahwa balik nama yang dilakukan oleh Penggugat atas obyek sengketa adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berkaitan dengan hal itu sehingga adalah telah sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemenang lelang dalam penjualan lelang atas obyek sengketa penjualan dan pelelangan telah dilakukan secara sah menurut hukum maka Penggugat sebagai pembeli lelang adalah telah memenuhi syarat sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga Penggugat haruslah dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik sehingga haruslah dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya sedangkan Para Tergugat membantah dalil gugatan maka akan dipertimbangkan bukti Para Tergugat sebagai berikut:

- T.I s/d T.IV – 1 adalah Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) yang didapat dari Turut Tergugat I;
- T.I s/d T.IV – 2 adalah Hasil Print website BTN dengan situs WEB rumahmurahbtn.co.id;
- T.I s/d T.IV – 3 adalah Surat Keberatan yang disampaikan Oleh Tergugat I yang ditujukan kepada Pimpinan Otoritas Jasa Keuangan;
- T.I s/d T.IV – 4 adalah Surat Permohonan Klarifikasi dan Meminta data yang disampaikan Oleh Tergugat I yang ditujukan kepada Pimpinan Bank BTN Jalan Pemuda No. 10 A Medan;
- T.I s/d T.IV – 5 adalah Surat Perihal jawaban Klarifikasi dari Turut Tergugat I;
- T.I s/d T.IV – 6 adalah Sertifikat Hak Milik nomor 1974;
- T.I s/d T.IV – 7 adalah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD);
- T.I s/d T.IV-8 adalah SP I S/D SP III dari Turut Tergugat I kepada Tergugat I dibulan april dan mei 2020;
- T.I s/d T.IV – 9 adalah Salinan Rekening atas Nama Tergugat I yaitu Saylan Ramadhan Ginting;
- T.I s/d T.V-10 adalah Fotocopy dari Hasil print halaman Banding Online yang terdapat pada Ecourt;
- T.I s/d T.IV – 11 adalah surat Nomor : 08 / HON / FBHI / II / 2023 perihal Mohon Klarifikasi, Kebijakan, dan Petunjuk beserta bukti tanda terima surat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T.I s/d T.IV – 12 adalah Surat Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Turut Tergugat I / Pada saat itu sebagai Tergugat I dalam perkara perdata Nomor : 588/Pdt.G/2020/PN.Mdn;
- T.I s/d T.IV – 13 adalah Jawaban Turut Tergugat II / Pada saat itu sebagai Tergugat II dalam perkara perdata Nomor : 588/Pdt.G/2020/PN.Mdn;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengakui dalil gugatan dan menyatakan bahwa penjualan lelang telah dilakukan secara benar menurut hukum dan Turut Tergugat II telah mengajukan 4 (Empat) bukti surat yang diberi tanda bukti TT.II - 1 sampai dengan bukti TT.II - 4 yang isinya sebagai berikut:

- TT.II-1 adalah Surat Permohonan Lelang dari Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II Nomor: 871/S/AMD/Area-4/Mdn/X/2018 tanggal 9 Oktober 2018 perihal: Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Hak Tanggungan;
- TT.II-2 adalah Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang dari Kepala KPKNL Medan in casu Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat I Nomor S-2400/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 18 Oktober 2018, hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang;
- TT.II-3 adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT) Nomor 410/2018 tanggal 21 Mei 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan;
- TT.II-4 adalah Risalah Lelang Nomor 1350/04/2018 tanggal 31 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat, bahwa Tergugat I, II, III dan IV tersebut diperoleh kesimpulan bahwa sebelumnya Tergugat adalah pemilik obyek sengketa namun telah dijadikan agunan hutang pada pinjamannya di Bank, dan pinjaman tersebut tidak dibayar sesuai perjanjian kredit dan kemudian telah dinyatakan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun pihak Tergugat, Majelis Hakim sependapat dengan isi bukti Turut Tergugat II yang menyatakan bahwa obyek sengketa telah dijual lelang dan pelaksanaan penjualan lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang terkait sehingga telah berdasarkan hukum, dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya sehingga gugatan akan dikabulkan seluruhnya;



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah membeli obyek sengketa dalam Penjualan Lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, maka Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik dan haruslah dilindungi;

Menimbang, bahwa Penggugat selaku pemenang lelang atas obyek sengketa, kemudian Penggugat telah mendaftarkan haknya tersebut dan telah dilakukan balik nama obyek sengketa dari Pemilik sebelumnya yaitu Tergugat I kepada Penggugat maka sejak pendaftaran dan balik nama tersebut, Pemilik sebelumnya yaitu Tergugat I maupun orang lain yang memperoleh hak dari padanya diantaranya Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak lagi berhak atas tanah obyek sengketa sebagai pemilik karena haknya telah beralih dan berpindah kepada Penggugat secara sah dengan demikian setelah dilakukan teguran atau permintaan pengosongan kepada Tergugat I atau Para Tergugat yang menyatakan sebagai Pemilik untuk menyerahkan obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat lainnya yang menyatakan sebagai pemilik adalah telah bertentangan dengan haknya sendiri maupun haknya Penggugat, dengan demikian perbuatan tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa berada pada penguasaan secara fisik oleh Para Tergugat, maka Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan maka akan dipertimbangkan tentang petitum gugatan berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Poin 1 akan dipertimbangkan setelah pertimbangan Petitum Poin 2 dan selanjutnya;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Poin 2 "Menyatakan dalam hukum perbuatan dan tindakan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum" dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa oleh karena Penggugat adalah Pemenang lelang dan menjadi pemilik atas objek lelang tersebut yaitu atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000, maka seharusnya Tergugat I s/d IV menyerahkan atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan tersebut kepada Penggugat akan tetapi sampai gugatan ini diajukan Para Tergugat belum juga menyerahkan atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan tersebut kepada Penggugat, sehingga perbuatan Para Tergugat dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum, dengan demikian petitum gugatan Poin 2 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Poin 3 “Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 atas nama Sutiono adalah sah secara hukum, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim memperhatikan bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1974 tanggal 08 september 2000 seluas 640 M² (enam ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jln. Bunga Cempaka, Kel. Padang Bulan Selayang II, Kec. Medan Selayang, Kota Medan a.n Sutiono, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas oleh karena karena Penggugat memperoleh hak atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan adalah sebagai Pemenang Lelang, sesuai dengan Akta Risalah Lelang No.1350/04/2018 tanggal 31 Oktober 2018, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 dan proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan, dengan demikian terhadap petitum Poin 3 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Poin 4 “Menghukum Para Tergugat, untuk mengembalikan, menyerahkan tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat untuk dapat dikuasai, diusahai serta dimiliki secara leluasa oleh Penggugat selaku pemilik yang sah, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, karena Para Tergugat telah menguasai tanah obyek sengketa secara tanpa hak, maka sudah seharusnya Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan, menyerahkan tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat untuk dapat dikuasai, diusahai serta dimiliki secara leluasa oleh Penggugat selaku pemilik yang sah, dengan demikian terhadap petitum Poin 4 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Poin 5 yang memohon agar Majelis Hakim “Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng tuntutan ganti rugi Materil yang dialami, diderita Penggugat karena Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai, mengusahai tanah ter perkara menyebabkan Penggugat tidak dapat menguasai atau menyewakan tanah yang diatasnya berdiri bangunan

Halaman 38 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 selama 4 (empat) tahun, dengan harga Rp.50.000.000.- x (dikali) 4 tahun = Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) beralasan hukum untuk dikabulkan sedangkan biaya Pengacara termasuk biaya yang dikeluarkan dalam memperjuangkan hak tidak dapat dimintakan penggantian kepada pihak lawan;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian Immateril tidak diajukan bukti sehingga akan ditolak;

Menimbang, bahwa sepanjang mengenai Petitem Poin 6, Penggugat, menuntut agar yang “Menyatakan sah dan berharga Sita Milik (Revindicatoir Beslag) atau Sita Penjagaan atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000” dan petitum Pon 7 “Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini” harus dinyatakan ditolak karena dalam perkara ini tidak pernah dilaksanakan letak sita;

Menimbang, bahwa sepanjang mengenai Petitem Poin 8, Penggugat, menuntut agar “Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (dwangsoom) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga Para Tergugat melaksanakan Putusan ini dengan baik, apabila Para Tergugat tidak bersedia secara sukarela atau lalai melaksanakan putusan perkara ini”, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena hukuman Para Tergugat adalah untuk menyerahkan sesuatu barang yang menjadi obyek perkara ini, maka apabila Para Tergugat tidak mau menyerahkan atau terlambat menyerahkannya maka dihukum untuk membayar uang paksa sebesar dalam petitum gugatan;

Menimbang, bahwa agar Para Tergugat tidak lalai dalam mematuhi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini, maka Para Tergugat beralasan dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*), dengan demikian terhadap petitum Poin 8 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait petitum poin 9, Penggugat menuntut agar “Menyatakan dalam hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, atau kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad)” oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan

Halaman 39 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn



secara limitatif di dalam ketentuan Pasal 191 RBg, maka petitum poin 9 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 10 sepanjang terhadap Tergugat I s/d Tergugat IV harus dihukum secara tanggung renteng membayar ongkos perkara karena terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka petitum tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian seluruh pertimbangan petitum diatas, maka gugatan penggugat dapat dikabulkan sebahagian dan menolak selain dan selebihnya, dengan demikian petitum poin 1 gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian ;

Memperhatikan, 283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan dalam hukum perbuatan dan tindakan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 atas nama Sutiono adalah sah secara hukum.
4. Menghukum Para Tergugat, untuk mengembalikan, menyerahkan tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1974 tanggal 8 September 2000 dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat untuk dapat dikuasai, diusahai serta dimiliki secara leluasa oleh Penggugat selaku pemilik yang sah.
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (dwangsoom) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga Para Tergugat melaksanakan Putusan ini dengan baik, apabila Para Tergugat tidak bersedia secara sukarela atau lalai melaksanakan putusan perkara ini.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini sebesar Rp. 4.553.000 (empat juta lima ratus lima puluh tiga ribu rupiah).

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa tanggal 25 Juli 2023 oleh kami, Nani Sukmawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ahmad Sumardi, S.H., M.Hum dan Oloan Silalahi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn tanggal 27 Oktober 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 02 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mhd. Yusuf, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta kuasa Turut Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh Para Tergugat maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ahmad Sumardi, S.H., M.Hum

Nani Sukmawati, S.H., M.H.

Oloan Silalahi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Mhd. Yusuf, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp. 150.000,00
3. Biaya Penggandaan	:	Rp. 0,00
4. Surat Kuasa	:	Rp. 0,00
5. Ongkos Panggil	:	Rp. 4.353.000,00
6. Panggilan Koran	:	Rp. 0,00
7. Materai	:	Rp. 10.000,00
8. Redaksi	:	Rp. 10.000,00

Halaman 41 dari 42 Putusan Nomor 855/Pdt.G/2022/PN Mdn



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

Jumlah : 4.553.000,00;
(empat juta lima ratus lima puluh tiga ribu rupiah)