



PUTUSAN  
Nomor 70/PDT. BTH/2022/PN Dpk

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. Edy Susilo, NIK 3276022011750010, beralamat di Perum Pesona Kp. Rumbut, Jalan Garuda Nomor 19 RT 013 RW 001 Desa Pasir Gunung Selatan, Cimanggis Depok – Jawa Barat, Pekerjaan TNI AD untuk selanjutnya disebut Pelawan I.
2. Marini, NIK 3276024105810016, beralamat di Perum Pesona Kp. Rumbut, Jalan Garuda Nomor 19 RT 013 RW 001 Desa Pasir Gunung Selatan, Cimanggis Depok – Jawa Barat, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga untuk selanjutnya disebut Pelawan II (Istri dari Pelawan I).

Dalam sidang diwakili oleh kuasanya yang bernama :

1. Letkol Chk Hendy Wahyudi Iskandar, S.H.,M.H. NRP 11980045980676 Kasubditbankumperdatun Ditkumad;
2. Letkol Chk Sony Ocktavanus, S.H.,MA.Iss. NRP 11000022921076 Kabag Lakbankumpid Subditbankumpid Ditkumad;
3. Letkol Chk Dr. Syamsoel Hoeda, S.H., M.Hum. NRP 11010022831076 Kabag Lakbankumperdatun Subditbankumperdatun Ditkumad;
4. Mayor Chk Hendi Susandi, S.H. NRP 21940135910973 Anglak Bankumperdatun 2 Gol. VI Subditbankumperdatun Ditkumad;
5. Mayor Chk Sugeng Lestari, S.H. NRP 11070077081285 Anglak Bankumperdatun 1 Gol. VI Subditbankumperdatun Ditkumad;
6. Mayor Chk Riki Ariansyah, S.H. NRP 11070085160186 Anglak Bankumperdatun 3 Gol. VI Subditbankumperdatun Ditkumad;
7. Kapten Chk Indra Sudarta, S.H. NRP 21950302891173 Anglak Bankumperdatun 3 Gol. VII Subditbankumperdatun Ditkumad;
8. Kapten Chk Dhion A. S.H. NRP 11110038000687 Anglak Bankumperdatun 2 Gol. VII Subditbankumperdatun Ditkumad;

Halaman 1 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Kapten Chk Abyadh Bayuga, S.S.T.Han., S.H. NRP 11110028690889 Anglak Bankumperdatun 1 Gol. VII Subditbankumperdatun Ditkumad;

10. Serka Jasa Mas Mulia, S.H. NRP 21090022830989 Ba Hatkumbankumpid Subditbankumpid Ditkumad;

Nama diatas Berkantor di Direktorat Hukum Angkatan Darat Jl. Manunggal No. 101 Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Kota Adm. Jakarta Timur, berdasarkan Surat Perintah Direktur Hukum TNI AD Nomor Sprin/257/III/2022 tanggal 21 Februari 2022 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2022, untuk selanjutnya disebut Para Pelawan;

## Lawan

1. Deny Hutaeruk, Karyawan Swasta, NIK 3275111303670008, beralamat di Mutiara Gading Timur RT 005 RW 025 Kel. Desa Mustika Jaya, Kec. Mustika Jaya, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut Terlawan I;
2. Indra Novandi, Direktur Utama PT. Bank Perkreditan Rakyat Bahana Ekonomi Sentosa, beralamat di Jl. Kebon Sirih No. 11 L-M Jakarta Pusat 10340, untuk selanjutnya disebut sebagai Terlawan II;
3. PT. Bank Perkreditan Rakyat Bahana Ekonomi Sentosa, beralamat di Jl. Kebon Sirih No. 11 L-M Jakarta Pusat 10340, untuk selanjutnya disebut sebagai Terlawan III;

Terlawan I, Terlawan dan Terlawan III dalam sidang diwakili oleh kuasanya yang bernama H. Hazairin Mandahit, S.H., M.H., Rangga Fajar Kusuma, S.H., M.H., S.Kom, Advokat pada kantor hukum "Hazairin Mandahit & Rekan" beralamat di Graha Kapital It 5, Jalan Kemang Raya Nomor 4 Mampang, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Agustus 2022 dan tanggal 24 Maret 2022;

4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, beralamat di Jalan Veteran No.45 RT 01 RW 05, Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16125, selanjutnya disebut Terlawan IV. Dalam sidang diwakili oleh kuasanya yang bernama Bimo Aryo, Ellyzabeth Meilina P, Sodi Haryatiningsih, Popi Damayanti, Andika Putra Bharata, dan Abdurachim Maricar berdasarkan surat kuasa khusus Nomor :SKU-9/MK.6/KN.7/2022 tanggal 20 April 2022;

Halaman 2 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



5. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Depok, beralamat di Sektor Anggrek, Jl. Boulevard Raya Kota Kembang, Kalimulya, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat 16413, selanjutnya disebut Turut Terlawan I. dalam sidang diwakili kuasanya yang bernama Murdianto H. Sakti, S.H., Nana Sumarna, A.Md., Moch Ridho Pradana, Latif Rohmani, Moch Afif Qomarudin, Gianni Rizky L. D., A.Md berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 41/SKU-MP.02.03.32.76/IV/2022 tanggal 13 April 2022;
6. Robbyson Halim, S.H., M.Kn, APHT PPAT No SK:912/KEP-17/XI/2013 tanggal 20 November 2013, beralamat di Kompleks Permata Cimanggis, Ruko Ruby Blok EE Nomor 7, Jalan Raya Tapos, selanjutnya disebut Turut Terlawan II;
7. Kamil Fajri, Wiraswasta, NIK 3175062509880004, beralamat di Jatinegara Lio Rt. 011 Rw. 003 Nomor 23, Jakarta Timur, selanjutnya disebut Turut Terlawan III;  
Pengadilan Negeri tersebut ;  
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 4 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 11 Maret 2022 dalam register nomor 70/Pdt.BTH/2022/PN. Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa sejak awal tahun 2018, Pelawan I kenal dan berteman dengan Turut Terlawan III.
2. Bahwa pada tanggal 7 Desember 2018, Turut Terlawan III datang ke rumah Para Pelawan di Perum Pesona Kp. Rumbut, Jalan Garuda Nomor 19 RT 013 RW 001 Desa Pasir Gunung Selatan, Cimanggis Depok untuk meminjam uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang akan digunakan oleh Turut Terlawan III sebagai tambahan modal usaha yang dikelolanya di Jatinegara. Turut Terlawan III menjanjikan keuntungan dengan segala rayuan dan iming-imingnya untuk meminjam sertifikat rumah yang ditempati oleh Para Pelawan (Sertipikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan) atas nama Nona Marini

Halaman 3 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan digunakan untuk meminjam uang dari teman Turut Terlawan III sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah). Dari uang pinjaman tersebut Rp. 100.000.000,- untuk Turut Terlawan III, dan Rp. 100.000.000,- (seratus juta) sebagai tanda terima kasih untuk Pelawan I atas peminjaman Sertipikat rumah tersebut. Turut Terlawan III berjanji akan segera mengembalikan sertipikat rumah tersebut paling lama 1 bulan setelah pinjaman Turut Terlawan III di Bank DKI cair. Karena janji-janji dan iming-iming Turut Terlawan III tersebut, akhirnya Pelawan I memberikan kepercayaan kepada Turut Terlawan III dan meminjamkan Sertipikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan atas nama Nona Marini.

3. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2018 Turut Terlawan III meminta Pelawan I untuk mengirim foto rumah Pelawan I yang terletak di Perum Pesona Kp. Rumbut, Jalan Garuda Nomor 19 RT 013 RW 001 Desa Pasir Gunung Selatan, Cimanggis Depok dan disanggupi oleh Pelawan I dengan mengirimkan foto-foto rumah Pelawan I kepada Turut Terlawan III melalui Whatsapp.
4. Bahwa pada tanggal 11 Desember 2018 Turut Terlawan III kembali datang ke rumah Pelawan I untuk mengambil Sertifikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan atas nama Nona Marini, termasuk E- KTP a.n. Pelawan I dan Pelawan II, Kartu Keluarga, dan NPWP yang kemudian dibuat **surat pernyataan** oleh Pelawan I dengan Turut Terlawan III yang isinya bahwa Turut Terlawan III tidak akan menggunakan Sertipikat tersebut untuk hal-hal yang menyimpang dari jalur hukum. Selanjutnya Turut Terlawan III meminta Pelawan I untuk membuka rekening di Bank Mandiri dengan penyampaian bahwa teman Turut Terlawan III akan mentransfer uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah). Kemudian Pelawan I membuat rekening Mandiri dengan nomor rekening 1570006378807 a.n. Edy Susilo.
5. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2018, Pelawan I dan Turut Terlawan III bertemu di Bank Mandiri Unit Cimanggis untuk melaksanakan pencairan dan transfer dana. Pelawan I mengecek ke ATM dan mengetahui telah masuk dana ke Rekening Mandiri a.n Edy Susilo sebesar Rp. 277.250.000,- ( Dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) transfer dari **MCM Inhouse Trf. CS-CS** (Kode

Halaman 4 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk

### 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)



Transaksi) sesuai dengan rekening Koran. Dari nilai uang tersebut Pelawan I bertanya kepada Turut Terlawan III karena dana yang masuk melebihi dana yang dijanjikan oleh Turut Terlawan III yang seharusnya Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah). Turut Terlawan III berdalih bahwa **Pihak yang meminjamkan uang salah mentransfer jumlah uang**, dan kemudian Turut Terlawan III meminta untuk mengirimkan uang yang selisih lebih sebesar Rp. 77.000.000,- (Tujuh puluh tujuh juta rupiah) ke rekening orang lain yang dalam rekening koran tertulis Kode Transaksi **"2304-SA Overbooking SA a.n. Neni"**. Pelawan I tidak curiga, karena rekening tersebut atas nama perorangan. Pada saat yang bersamaan Pelawan I melakukan penarikan uang cash sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan kemudian menyerahkan uang tersebut kepada Turut Terlawan III. Keterangan dalam transaksi dana sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Rp 77.000.000,- (tujuh puluh tujuh juta rupiah) tersebut tertulis sebagai dana untuk pembelian bahan tekstil atas permintaan Turut Terlawan III.

6. Bahwa pada tanggal 8 Januari 2019, telah dilakukan pengecekan sertifikat Hak Milik Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Nona Marini, yang dilakukan/dimohonkan oleh Lim Robbyson Halim, S.H. tanpa sepengetahuan dari Pelawan I maupun Pelawan II.
7. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2019 sertifikat Hak Milik Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Nona Marini telah diletakkan Hak Tanggungan Nomor 00475/2019 Peringkat Pertama oleh APHT PPAT ROBBYSON HALIM, S.H.,M.Kn (Turut Terlawan II) Nomor 1/2019 tanggal 11/01/2019 sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah) a.n. PT. Bank Perkreditan Rakyat Bahana Ekonomi Sentosa (Terlawan III), tanpa diketahui oleh Pelawan I dan Pelawan II sebagai Pemegang Hak Milik atas Sertipikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Nona Marini. Segala proses yang dilakukan oleh Terlawan III dan Turut Terlawan II tidak pernah berhubungan dengan Pelawan I dan Pelawan II, baik secara verbal maupun secara menghadap langsung, apalagi Pelawan II saat itu dan sampai sekarang dalam kondisi Sakit (Mental) yang tidak memungkinkan untuk melakukan perbuatan hukum.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2019, PT. Wahana Lelang Indonesia (WALINDO) yang beralamat di Jl. Otto Iskandar Dinata III No. A-22 Jakarta Timur yang bekerjasama dengan Terlawan III, bersurat kepada Pelawan I dengan Nomor surat 0103/Dir/WLI/XII/2019 perihal Pemberitahuan Lelang Debitur atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 230 M<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Nona Marini yang terletak di Kp. Rumbut RT 012 RW 001 Kel. Pasir Gunung Selatan, Kec. Cimanggis Depok, yang merupakan rumah tempat tinggal dan berteduh Pelawan I dan Pelawan II serta anak-anak nya sehari-hari dalam melanjutkan kehidupan keluarga mereka. Dengan adanya surat Pemberitahuan Lelang tersebut, Pelawan I dan keluarga sangat terkejut dan bagaikan tersambar petir yang membuat kehidupan keluarga Pelawan I dan Pelawan II menjadi goncang.
9. Bahwa Pelawan I tidak pernah melakukan peminjaman apapun ke Terlawan III, maka Pelawan I tidak menjawab surat dari PT. Walindo tersebut secara tertulis, namun Pelawan I datang langsung ke PT Walindo menanyakan terkait surat Pemberitahuan lelang tersebut, setelah itu PT Walindo tidak melanjutkan proses lelang tersebut.
10. Bahwa setelah Pelawan I mendatangi PT. Walindo, Pelawan I baru mengetahui bahwa Sertipikat SHM Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan telah diagunkan di Bank Perkreditan Rakyat Bahana Ekonomi Sentosa (Terlawan III) dengan nilai agunan sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang dituangkan dalam Sertipikat SHM Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan.
11. Bahwa setelah mendapat informasi dari PT. Walindo, Pelawan I mendatangi Terlawan III untuk meminta penjelasan, dan Pelawan I bertemu dengan Terlawan II (Saudara Indra Noviandi selaku Direktur Utama BPR Bahana Ekonomi Sentosa), para Staf dan Legal dari Terlawan III. Dari pertemuan tersebut diketahui bahwa Proses peminjaman dana sampai dengan akad kredit seluruhnya dilakukan oleh Turut Terlawan III bersama dengan Terlawan III yang tertuang dalam Surat Perjanjian/ Kontrak yang seharusnya 1 copy ada pada Turut Terlawan III dan 1 copynya lagi disimpan dalam berkas Terlawan III termasuk seluruh bukti-bukti dan dokumentasi lain pada saat

Halaman 6 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk

#### 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)



pelaksanaan akad kredit tersebut, dimana yang bertindak sebagai Debitur dalam kontrak tersebut, **bukan** Pelawan I ataupun Pelawan II melainkan Turut Terlawan III. Oleh karena proses akad kredit tersebut dilakukan oleh Turut Terlawan III dengan menggunakan sertipikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Nona Marini (Pelawan II) di kantor Terlawan III, tanpa sepengetahuan dari Para Pelawan sebagai Pemegang Hak Milik atas Sertipikat Hak Milik Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan, dan tidak adanya upaya dari Terlawan III untuk mencari tahu pemegang hak yang sebenarnya atas sertipikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan yang pada faktanya tertulis nama Pemegang hak adalah Nona Marini merupakan itikad buruk yang terkesan bertujuan untuk menguasai tanah dan bangunan milik Para Pelawan dengan cara yang tidak sehat, oleh karenanya Pelawan I dan Pelawan II telah mengalami kerugian berupa terancamnya kepemilikan tanah dan bangunan sebagaimana yang tertulis dalam sertipikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Nona Marini yang sekarang telah berubah nama menjadi Deny Hutaauruk (Terlawan I). Oleh karena Turut Terlawan III dengan Terlawan III telah melakukan suatu perbuatan Pinjam-meminjam dengan mengagunkan Sertipikat orang lain (SHM Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Nona Marini), tanpa terlebih dahulu mengkonfirmasi kepada pemilik yang sah, menyebabkan Para Pelawan dalam posisi terancam atas hilangnya tanah dan rumah yang ditempati berdasarkan Sertipikat 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Nona Marini, maka perbuatan Turut Terlawan III dengan Terlawan III **merupakan Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena itu segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan III dengan Terlawan III, berupa Perjanjian-perjanjian atau Kontrak atau sejenisnya yang menyebabkan kerugian kepada Para Pelawan harus dinyatakan tidak sah, tidak berharga dan tidak memiliki kekuatan apapun untuk mengikat Para Pihak dalam Perjanjian ataupun Para Pelawan.

12. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2020, Pelawan I menerima Somasi/ terakhir dengan Nomor 07/SO/III/LF/2020 dari Kuasa Hukum Terlawan III (Law Firm Hazairin Mandahit & Partners) yang pada intinya menyampaikan bahwa Pelawan I telah melakukan Wanprestasi dan aset yang diagunkan akan dilaksanakan Eksekusi Lelang apabila

Halaman 7 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



Pelawan I tidak menyelesaikan kewajiban kepada Terlawan III. Karena Pelawan I tidak pernah melakukan Perjanjian Kredit atau Kontrak Kredit apapun dengan Terlawan III, maka Pelawan I tidak menjawab/menanggapi Somasi tersebut secara tertulis.

Somasi dari Terlawan III yang menyampaikan Pelawan I melakukan Wanprestasi adalah penyampaian yang mengada-ada, karena sampai dengan Pelawan mengajukan Perlawanan ini, tidak ada putusan pengadilan manapun yang menyatakan bahwa Pelawan telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian apapun antara Para Pelawan dengan Terlawan II dan Terlawan III.

13. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2020, Terlawan III mengirim surat kepada Pelawan I dengan Nomor Surat 098/Srt/LGL-BES/VII/2020, perihal Surat Pemberitahuan Lelang atas aset yang dimiliki oleh Pelawan I melalui KPKNL Bogor (Terlawan IV) berdasarkan surat Nomor S-2177/Wkn.08/KNL:03/2020 Perihal Penetapan Hari dan tanggal pelaksanaan Lelang atas Jaminan aset berupa SHM Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan luas 230 M2 a.n. Nona Marini.

Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV atas permintaan dari Terlawan II adalah **"Cacat Hukum"** karena pelaksanaan Lelang dilakukan tanpa ada kejelasan status hukum terlebih dahulu atas aset yang di laksanakan Lelang.

Yang dijadikan sebagai dasar permohonan dari Terlawan II kepada Terlawan IV untuk melaksanakan Lelang adalah karena adanya anggapan sendiri dari Terlawan III yang menyatakan bahwa Pelawan I telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian yang dilakukan oleh Turut Terlawan III dengan Terlawan III.

Dasar untuk mengajukan Lelang yang dilakukan oleh Terlawan II adalah dasar yang salah dan keliru serta terlalu Prematur, karena tidak ada satu putusan Pengadilan pun yang menyatakan bahwa Pelawan I atau Pelawan II telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian/Kontrak dengan Terlawan III ataupun Terlawan II.

14. Bahwa pada tanggal 3 November 2020, Terlawan III mengirim surat kepada Pelawan I dengan Nomor Surat 027/Srt/LGL-BES/XI/2020 dan kepada Pelawan II dengan Nomor surat 028/Srt/LGL-BES/XI/2020

Halaman 8 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk





perihal surat pemberitahuan lelang atas aset yang dimiliki oleh Pelawan I melalui Terlawan IV berdasarkan Surat Nomor S-4197/Wkn.08/KNL.03/2020 tanggal 15 Oktober 2020 Perihal penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang atas jaminan aset berupa SHM Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan luas 230 M<sup>2</sup> a.n. Nona Marini.

15. Bahwa pada tanggal 20 November 2020, Penjualan lelang dilakukan oleh Terlawan IV dan dimenangkan oleh Terlawan I (Deny Hutaaruk), Karyawan Swasta, berlatar di Mutiara Gading Timur RT 005 RW 025 Kel. Mustika Jaya, Kec. Mustika Jaya Kota Bekasi - Jawa Barat NIK 3275111303670008, berdasarkan Kutipan Risalah yang di buat oleh Pejabat Lelang Yoserizal Fernando, S.E NIP 198901252015021002 dengan nomor 2004/32/2020 tanggal 20 November 2020 dengan harga Rp. 846.900.000,- (Delapan ratus empat puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah).
16. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2021, Kuasa hukum Terlawan I a.n. Hazairin Mandahit & rekan mengirimkan Somasi I kepada Para Pelawan, yang menyampaikan bahwa objek perkara rumah dan tanah dengan Nomor SHM 03822/Pasir Gunung Selatan telah dibeli oleh Terlawan I melalui proses lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan IV berdasarkan kutipan Risalah Lelang Nomor 2004/32/2020. Berdasarkan Somasi I tersebut, Pelawan I menyadari bahwa rumah yang ditempati oleh Pelawan I dan Pelawan II beserta keluarganya sudah terancam akibat dari Sertipikat yang diagunkan oleh Turut Terlawan III ke Terlawan III dengan memalsukan data Pelawan I dan Pelawan II.
17. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2021, Pelawan I telah membuat Laporan Polisi dengan Nomor LP/2766/V/Yan25/2021/SPKT.PMJ atas Pemalsuan Surat dan atau Penggelapan yang dilakukan oleh Turut Terlawan III yang mengakibatkan Rumah yang ditempati oleh Pelawan I dan keluarga terancam di Lelang oleh Terlawan III.
18. Bahwa pada tanggal 2 Juli 2021, berdasarkan laporan Polisi tersebut Pelawan I memohonkan Blokir atas Sertipikat 03822/Pasir Gunung Selatan kepada Turut Terlawan I ( BPN Depok) dengan nomor 70846/2021 objek perkara yang kemudian diketahui oleh Pelawan bahwa Sertipikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan telah beralih nama menjadi Deny Hutaaruk (Terlawan I).

Halaman 9 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Pada tanggal 3 November 2021, Pelawan I menerima Somasi II dari Kuasa Hukum Terlawan I yang pada Pokoknya Pihak dari Terlawan I menyampaikan agar objek perkara segera dikosongkan, namun Pelawan I tidak merespon Somasi ke II tersebut karena merasa tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun terkait dengan peminjaman uang dengan agunan sertifikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Nona Marini.
20. Bahwa pada tanggal 23 November 2021, Kuasa hukum Terlawan I mengirimkan Somasi ke III (terakhir) kepada Pelawan I dan Pelawan II untuk mengosongkan rumah dan tanah sebagaimana Sertipikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan.
21. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2021, Kuasa hukum Terlawan I mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok yang kemudian ditindaklanjuti oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok dengan mengeluarkan Penetapan Nomor 1/Pen.Pdt.Aanm.Eks.Peng/2022/PN.Dpk Jo. Risalah Lelang Nomor 2004/32/2020 dan ditindaklanjuti dengan Aanmaning pada tanggal 17 Februari 2022 di Pengadilan Negeri Depok.
22. Oleh karena proses permohonan pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV berdasarkan permintaan dari Terlawan II yang didasari adanya anggapan bahwa Pelawan I ataupun Pelawan II telah melakukan Wanprestasi tanpa adanya putusan dari suatu pengadilan manapun, maka Segala pelaksanaan Lelang dan produk-produknya adalah **CACAT HUKUM** dan **CACAT ADMINISTRASI**.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan segala hormat, mohon kiranya kepada Pengadilan Negeri Depok berkenan memutuskan sebagai berikut :

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar.
2. Menyatakan Kamil Fajri (Turut Terlawan III), Wiraswasta, NIK 3175062509880004, beralamat di Jatinegara Lio Rt. 011 Rw. 003 Nomor 23, Jakarta Timur dan PT. Bank Perkreditan Rakyat Bahana Ekonomi Sentosa (Terlawan III) melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena membuat Kontrak/Perjanjian Pinjaman menggunakan agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n.

Halaman 10 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



Nona Marini (Pelawan II) tanpa adanya konfirmasi kepada Pemilik sah dari sertifikat 03822/Pasir Gunung Selatan tersebut.

3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas Kontrak/Perjanjian Fidusia yang dilakukan oleh Turut Terlawan III dengan Terlawan III yang merupakan dasar peletakan Hak Tanggungan Nomor 00475/2019 Peringkat Pertama APHT PPAT ROBBYSON HALIM, S.H.,M.Kn dengan nilai agunan sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah).
4. Membatalkan dan menyatakan tidak sah Lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Yoserizal Fernando, SE, sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 2004/32/2020 tanggal 20 November 2020.
5. Membatalkan Penetapan Nomor : 1/Pen.Pdt.Aanm.Eks.Peng/2022/PN.Dpk.Jo Risalah Lelang Nomor 2004/32/2020 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok.
6. Membatalkan dan menyatakan tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Deny Hutauruk.
7. Menyatakan Pelawan II adalah Pemilik sah atas tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan seluas 230 M<sup>2</sup> terletak di Kp. Rumbut RT 012 RW 001 Kel. Pasir Gunung Selatan, Kec. Cimanggis Depok.
8. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Depok untuk membatalkan perubahan sertipikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan a.n. Deny Hutauruk dan mengembalikan kepada pemilik semula a.n. Nona Marini.
9. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *Verzet* atau Banding.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pelawan menghadap Kuasanya, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, Terlawan IV dan Turut Terlawan I menghadap Kuasanya, sedangkan Turut

Halaman 11 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



Terlawan II dan Turut Terlawan III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya;

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 Ahmad Adib, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Depok sebagai Mediator dan Diarani Octaria Tamrin, S.H., sebagai Co Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan perlawanan, dimana Para Pelawan menerangkan ia bertetap pada isi surat perlawanannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pelawan tersebut Para Terlawan dan Turut Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Terlawan I :**

**DALAM EKSEPSI**

**Eksepsi Bantahan/Perlawanan Obscur Liber/ Kabur/Tidak Jelas**

1. Bahwa Perlawanan Para Pelawan dalam uraian Posita dan Petitum tidak saling mendukung, seperti dalam angka (5) Posita mengakui pada tanggal 12 Desember 2018 menerima uang transferan sebanyak Rp. 277.250.000.- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah ) ke rekening atas nama Pelawan I di Bank Mandiri Cimanggis, dalam Petitum Para Pelawan meminta menyatakan tidak sah dan batal demi hukum kontrak Perjanjian Fidusia, padahal Terlawan III membuat Perjanjian berdasarkan dokumen ASLI KTP Pelawan I, Kartu keluarga, dan Sertifikat Hak Milik Pelawan II, jadi tidak ada nama Turut Terlawan III dalam dokumen pengajuan Kredit, Gugatan yang Posita dan Petitum tidak saling mendukung, tidak bersesuaian harus ditolak atau setidaknya Tidak dapat diterima.
2. Bahwa dalil –dalil para Pelawan terhadap Penetapan No.1/Pen.Pdt.Aanm.eks-Peng/2022/PN.Dpk.jo. Risalah Lelang nomor : 2004/32/2020, tidak jelas karena tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan III yang tidak ada hubungan hukum dengan Perkara ini, tidak beralasan dan tidak

*Halaman 12 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk*



ada bukti hukum baik Pidana maupun Perdata, karena Gugatan demikian tergolong Kabur/Tidak Jelas karena itu harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi mohon termasuk pula dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan.
2. Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I menurut hukum.
3. Bahwa Terlawan I tidak perlu menanggapi Gugatan para Pelawan nomor 1 sampai dengan nomor 6, karena hal itu hanya kronologis hubungan hukum antara Pelawan 1 dengan Turut Terlawan III yang tidak Terlawan I kenal.
4. Bahwa Terlawan I (Alm Deny Hutauruk) mengikuti Lelang sesuai syarat yang telah ditentukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor/ Turut Terlawan IV yang merupakan Lembaga resmi Pemerintah, yang sudah jelas segala persyaratan sampai ditentukan jadwal Lelang dari Objek Sertifikat Hak Milik No, 03822/Pasir Gunung Selatan Terlawan I sangat yakin sudah melalui tahapan tahapan yang benar sesuai dengan pasal 6 Undang- Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/2016 pasal 13 yang masih berlaku.
5. Bahwa Deny Hutauruk/Terlawan I memenangkan / membeli dengan cara mengikuti Lelang Sebidang tanah seluas 230 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 03822/Pasir Gunung Selatan terletak diPerumahan Pesona Kp Rumbut Jalan Garuda Nomor 19 Rt 013 Rw 001 Kelurahan /Desa Pasir Gunung Selatan Kecamatan Cimanggis Kota Depok dengan harga Rp. 846.900.000.- (Delapan ratus empat puluh enam juta Sembilan ratus ribu rupiah) .sesuai Risalah Lelang Nomor : 2004/32/2020, tanggal 20 Nopember 2020.
6. Bahwa Oleh karena itu Terlawan I sudah Sah secara Hukum memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat 03822/Pasir Gunung Selatan seluas 230 m2 tersebut diatas selaku Pembeli yang

Halaman 13 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik wajib diilindungi oleh hukum. Sebagaimana salah satu syarat dikatakan pembeli beritikad baik adalah membeli melalui Pelelangan Umum. (vide Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 tahun 2016).(SEMA 4/2016).

7. Bahwa juga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA RI) No. 7/2012 berbunyi "perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak."
8. Bahwa oleh karena objek Sertifikat 03822/Pasir Gunung Selatan secara Fisik belum dikuasai oleh Terlawan I karena masih ditempati oleh para Pelawan dan sudah dikirim Surat SOMASI untuk mengosongkan objek rumah/tanah tersebut namun tidak secara suka rela mengosongkannya.
9. Bahwa oleh sebab itu selaku pemilik yang SAH ingin menguasai secara fisik objek perkara aquo maka pada tanggal 02 Nopember 2021 Deny Hutaaruk/ Terlawan I (semasa hidup) memberikan Surat Kuasa khusus kepada Kuasa hukum untuk mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok.
10. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2021 Kuasa Hukum mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat nomor 03822/Pasir Gunung Seatan seluas 230 M2. Dan atas Permohonan tersebut sudah dikabulkan dengan dikeluarkannya Penetapan Nomor : 1/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2022/PN. Dpk Jo. Risalah Lelang Nomor : 2004/32/2020 tanggal 3 Februari 2022 adalah SAH menurut hukum.
11. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No 03822/Pasir Gunung Selatan sudah menjadi nama Deny Hutaaruk /Terlawan I (alm) adalah Sah secara hukum karena menggunakan Alas Hak Risalah Lelang No. 2004/32/2020 Oleh sebab itu Terlawan I adalah Pembeli yang beritikad baik, karena membeli dengan cara Lelang dimuka umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor /Turut Tergugat IV lembaga resmi Pemerintah yang patut dilindungi hukum.

Halaman 14 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk

#### 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)



12. Bahwa Terlawan I tidak perlu menanggapi dalil-dalil Pelawan I dan Pelawan II selain dan selebihnya karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan uraian-uraian Jawaban dan Eksepsi Terlawan I diatas, mohon kepada majelis hakim yang menangani perkara ini, memberi putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

Menerima Eksepsi Terlawan I

Menyatakan Perlawanan Para Pelawan Tidak dapat diterima

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Perlawanan/Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya atau menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Terlawan I adalah pembeli yang beritikad baik patut dilindungi hukum.
3. Menyatakan Sah menurut hukum Penetapan nomor 1 /Pen. Pdt/Aanm.EksPeng/2022/PN. Dpk.Jo. Risa lah Lelang nomor : 2004/32/2020.
4. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini.

**Jawaban Terlawan II dan Terlawan III:**

**DALAM EKSEPSI :**

Eksepsi Bantahan/Perlawanan Obscur Liber/ Kabur/Tidak Jelas :

1. Bahwa Perlawanan Para Pelawan dalam uraian Posita dan Petitum tidak saling mendukung, seperti dalam angka (5) Posita mengakui pada tanggal 12 Desember 2018 menerima uang transferan sebanyak Rp. 277.250.000.- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah ) ke rekening atas nama Pelawan I di Bank Mandiri Cimanggis, dalam Petitum Para Pelawan meminta menyatakan tidak sah dan batal demi hukum kontrak Perjanjian Fidusia, padahal Terlawan III membuat Perjanjian berdasarkan dokumen ASLI KTP Pelawan I ,Kartu keluarga , dan Sertifikat Hak Milik pelawan II, jadi tidak ada nama Turut Terlawan III dalam dokumen pengajuan Kredit, Gugatan yang Posita dan Petitum tidak saling mendukung, tidak bersesuaian harus ditolak atau setidaknya Tidak dapat diterima.

Halaman 15 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



2. Bahwa Pelawan I mencampur adukkan Perlawanan terhadap Penetapan no.1/Pen.Pdt.Aanm.eks-Peng/2022/PN.Dpk.jo.Risalah Lelang nomor 2004/32/2020, dengan Gugatan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan III yang belum terbukti secara hukum baik Pidana maupun Perdata, karena itu Posita dan Petitum tidak saling mendukung oleh karena itu Gugatan demikian tergolong Kabur/Tidak Jelas .
3. Bahwa kedudukan Terlawan II juga tidak jelas tidak tepat dimasukkan dalam perkara ini , karena Terlawan II dalam tindakannya memproses permohonan kredit adalah selaku Direktur Utama PT. BPR Bahana Ekonomi Sentosa /Terlawan III, bukan pribadi, mengakibatkan gugatan/perlawanan Pelawan I, II cacat formal sehingga menjadi gugatan yang kabur obscuur libel/tidak jelas, karenanya harus ditolak atau tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dsalam Eksepsi mohon termasuk pula dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan.
2. Tergugat II dan Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II dan Terlawan III menurut hukum.
3. Bahwa Terlawan II dan Terlawan III tidak perlu menanggapi Gugatan para Pelawan nomor 1 sampai dengan nomor 6, karena hal itu hanya kronologis hubungan hukum enters Pelawan I dengan Turut Terlawan III.
4. Bahwa menggapi Gugatan Pelawan angka 7, bahwa segala proses yang dilakukan oleh Terlawan III dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sudah sesuai prosedur hukum yaitu melalui Notaris Robbyson Halim SH.Mkn/ Turut Terlawan II merupakan Akta otentik yang Sah secara Undang-undang, alasan poin 7 ini patut dikesampingkan.
5. Bahwa menanggapi poin 8 , 9 Pelawan I sudah menikmati cukup lama fasilitas Kredit yang diterima oleh Pelawan I , dan uang fasilitas Kredit tersebut sudah diterima, tidak tepat dipersoalkan dalam Perlawanan ini jika menganggap ada permasalahan hukum, karena apa yang diproses oleh Terlawan III sudah sesuai dengan

Halaman 16 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



peraturan hukum yang berlaku dalam memproses permohonan Kredit, jadi poin 8 ini harus ditolak.

6. Bahwa menanggapi poin 11, 13 tidak ada alasan hukum apapun yang mendalilkan penerima Kredit adalah turut terlawan III, perjanjian kredit berdasarkan dokumen-dokumen Ash atas nama Pelawan I dan Pelawan II, tidak ada pelanggaran hukum dalam proses pengajuan kredit kepada Terlawan III karenanya Perjanjian kredit tersebut adalah Sah secara Hukum, dalam Perjanjian Kredit jika Debitur sudah menunggak angsuran atau tidak membayar angsuran pokok atau bunga dan Benda dan sudah diberikan Surat Peringatan (SP) sampai dengan 3 kali masih tetap lalai tetap melalaikannya untuk membayar angsuran hutang Kredit, apalagi sudah jatuh tempo, maka cukup alasan bagi Kreditur (Bank) untuk menyatakan Debitur telah Wanprestasi, tidak harus ada putusan Pengadilan.
7. Bahwa oleh karena itu Pelaksanaan Lelang oleh Turut Tergugat IV atas permintaan Terlawan II selaku Direktur Utama Terlawan III adalah cukup syarat dan SAH secara Hukum.
8. Bahwa Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No 03822/Pasir Gunung Selatan sudah menjadi nama Deny Hutaeruk /Terlawan I adalah Sah secara hukum karena menggunakan alas haknya Risalah Lelang no 2004/32/2020. Oleh sebab itu Terlawan I adalah Pembeli yang beritikad baik, karena membeli dengan cara Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor / Turut Tergugat IV patut dilindungi hukum.
9. Bahwa menanggapi poin 19, dan 20, sesuai aturan hukum Deny Hutaeruk/Terlawan I beralamat Mutiara Gading Timur Blok J.11/20 RT.005/RW 025 Kelurahan Mustika Jaya Kecamatan Mustika Jaya Kota Bekasi sebagai Pembeli, pemilik dan sudah memiliki tanah /rumah dengan sertifikat hak milik No.03822/Pasir Gunung Selatan, Pelaksanaan Lelang oleh Turut Tergugat IV sudah melalui prosedur yang sesuai Undang-undang dan peraturan Menteri keuangan yang berlaku, tidak ada cacat hukum dalam pelaksanaan Lelang tersebut, karenanya Risalah Lelang nomor 2004/32/2020 adalah produk hukum yang Sah yang menjadi dasar hukum batik nama

Halaman 17 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



Sertifikat No. 03822/Pasir Gunung Selatan ke nama Deny Hutaaruk / Terlawan I adalah Sah secara hukum.

10. Bahwa sesuai aturan hukum Deny Hutaaruk/Terlawan I mengajukan Permohonan Pengosongan objek tanah/rumah dengan Sertifikat Nomor 03822/Pasir Gunung Selatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok, selaku pemilik yang sah berikut bangunan di atasnya beralaskan hukum, dan atas Permohonan tersebut dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok dengan PENETAPAN Nomor :1/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2022/PN. Dpk Jo.Risalah Lelang Nomor :2004/32/2020 tanggal 3 Februari 2022 adalah SAH menurut hukum.

11. Bahwa menanggapi Gugatan/Perlawanan para Pelawan angka (22) dengan tidak membayar angsuran kredit secara teratur dan sudah diperingati dengan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tetap lalai membayar angsuran sudah dikategorikan Wanprestasi, tidak ada aturan kredit macet harus ada putusan Pengadilan Bank berhak menjual secara Lelang jaminan Kredit tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian Jawaban dan Eksepsi Terlawan II dan Terlawan III diatas, mohon kepada majelis hakim yang menangani perkara ini, memberi putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Terlawan II dan Terlawan III

Menyatakan Perlawanan Para Pelawan Tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan/Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya atau menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Sah menurut hukum Penetapan nomor 1 /Pen. Pdt/Aanm. EksPeng/2022/PN. Dpk.Jo. Risalah Lelang nomor : 2004/32/2020.
3. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini.

**Jawaban Terlawan IV :**

1. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pelawan di dalam gugatan perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Halaman 18 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk





2. Eksepsi Kompetensi Absolut

- a. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas petitum gugatan Para Pelawan pada angka 4 halaman 11, yang pada intinya menyatakan membatalkan dan menyatakan tidak sah lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Yoserizal Fernando, S.E., sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 2004/32/2020 tanggal 20 November 2020.
- b. Bahwa Pejabat Lelang Yoserizal Fernando, S.E./Terlawan IV merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dalam hal ini menyelenggarakan fungsi antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan.
- c. Bahwa Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Terlawan IV sampaikan, serta menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 19 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan IV tetap menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan oleh Para Pelawan di dalam gugatan perlawanannya adalah terkait dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 1/Pen.Pdt.Aanm.Eks.Peng/2022/PN.Dpk jo. Risalah Lelang Nomor : 2004/32/2020.
3. Bahwa dapat Terlawan IV tegaskan, bahwa lelang terhadap objek lelang sesuai Risalah Lelang Nomor : 2004/32/2020 tanggal 20 November 2020 telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
4. Bahwa kapasitas Terlawan IV yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait tugas, fungsi dan kedudukan Terlawan IV selaku pelaksana lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Terlawan IV akan menguraikan tindakan Terlawan IV terkait pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Terlawan IV atas objek lelang *a quo* adalah sesuai Surat Permohonan Lelang dari Sdr. Indra Novandi (Terlawan II) selaku Direktur Utama PT Bank Perkreditan Rakyat Bahana Ekonomi Sentosa (Terlawan III) Nomor 111/SRT/LGL-BES/IX/2020 tanggal 08 September 2020.
6. Bahwa permohonan Lelang tersebut telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang antara lain sebagai berikut:
  - a. Perjanjian Kredit Pinjaman Modal Kerja Nomor 21 tanggal 12 Desember 2018;
  - b. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 00475/2019 tanggal 11 Februari 2019;
  - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1/2019 tanggal 11 Januari 2019;

Halaman 20 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk

#### 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

- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
  - e. Surat Peringatan;
  - f. Surat Pernyataan Wanprestasi
7. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan, dokumen dinyatakan lengkap dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai Pasal 13 PMK No. 27/2016 dengan tegas menyatakan:
- "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang",* maka Terlawan IV menerbitkan surat Nomor S-4197/WKN.08/KNL.03/2020 tanggal 15 Oktober 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang.
8. Bahwa selanjutnya, lelang telah dilaksanakan pada tanggal 20 November 2020 dan pelaksanaannya dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 2004/32/2020 tanggal 20 November 2020, dimana objek lelang *a quo* telah laku terjual.
9. Bahwa Terlawan IV menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada halaman 7 angka 13 yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV atas permintaan dari Terlawan II adalah cacat hukum karena lelang dilakukan tanpa ada kejelasan status hukum terlebih dahulu atas aset yang dilakukan lelang.
10. Bahwa perlu Terlawan IV tegaskan, sesuai dokumen Perjanjian Kredit Pinjaman Modal Kerja Nomor 21 tanggal 12 Desember 2018, diketahui bahwa yang menjadi debitur (Peminjam) adalah Sdr. Edy Susilo (Pelawan I) dan sebagai Penjamin adalah Sdri. Marini (Pelawan II) dengan objek jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 03822/Pasir Gunung Selatan seluas 230 M<sup>2</sup> atas nama Nona Marini, yang kemudian telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Perkreditan Rakyat Bahana Ekonomi Sentosa (Terlawan III).
11. Bahwa oleh karena debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan

Halaman 21 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang berbunyi:

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

12. Bahwa penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai atau dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain.

13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek lelang *a quo* telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 2004/32/2020 tanggal 20 November 2020 adalah sah, mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat dibatalkan (*vide Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*).

14. Bahwa Terlawan IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Pelawan selain dan selebihnya dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak beralasan dan tidak berdasar hukum.

Maka Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Halaman 22 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Para Pelawan ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor :2004/32/2020 tanggal 20 November 2020 sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

## **Jawaban Turut Terlawan I :**

1. Bahwa Turut Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Terlawan I;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Instansi Turut Terlawan I, riwayat tanah sertifikat obyek perkara adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 03822/Pasir Gunung Selatan tercatat atas nama Nona MARINI, luas 230 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 509/PASIR GUNUNG SELATAN/2009, diterbitkan di Kota Depok, tanggal 03 September 2009, berdasarkan pada kolom c) ASAL HAK diterbitkan melalui proses Pemisahan Bidang dari Sertipikat Hak Milik 1268/Pasir Gunung Selatan, terletak di Kelurahan Pasir Gunung selatan, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
  - b. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Robbyson Halim, SH., M.Kn Nomor 1/2019 tanggal 11 Januari 2019 oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat bahana Ekonomi Sentosa berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
  - c. Selanjutnya terhadap Sertipikat ini dicatat Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Untuk Keperluan Lelang No. 1152/2020 tanggal 10 November 2020 KPKNL Bogor;
  - d. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Roya, berdasarkan surat Roya Nomor 004/Roya/LGL-BES/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020 dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Bahana Ekonomi Sentosa

Halaman 23 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jakarta Pusat dengan Hak Tanggungan Nomor HT 00475/2019 dihapus;

e. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Peralihan Haknya menjadi atas nama Deny Hutaaruk berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 2004/32/2020 tanggal 20 Nvember 2020 yang dibuat oleh Yoserizal Fernando, S.E. selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor;

3. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu Pasal 17, ayat (3), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

*"Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan".*

4. Bahwa penerbitan maupun peralihan hak sertifikat obyek sengketa telah sesuai prosedur dan syarat-syarat sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Terlawan dan Para Turut Terlawan, Pelawan telah menanggapi dengan mengajukan Replik tanggal 20 Oktober 2022 dan atas Replik tersebut Para Terlawan dan Para Turut Terlawan mengajukan Duplik tanggal 3 November 2022;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa foto copy sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik No. 03822 atas nama Nona Marini, diberi tanda Plw-1;
2. Serifikat Hak Tanggungan No. 00475/2019, diberi tanda Plw-1a;
3. Surat Tanda Terima No. 01/STT/XII/2018, diberi tanda Plw-2;
4. Surat Pernyataan, diberi tanda Plw-2a;
5. Kartu Tanda Penduduk atas nama Edy Susilo, diberi tanda Plw-3;
6. Kartu Tanda Penduduk atas nama Marini, diberi tanda Plw-3a;
7. Kartu Keluarga atas nama Edy Susilo, diberi tanda Plw-3b;
8. Buku tabungan Bank Mandiri, diberi tanda Plw-4;
9. Rekening Koran atas nama Edy Susilo, diberi tanda Plw-5;
10. Resume riwayat pasien atas nama Marini, diberi tanda Plw-6;
11. Ringkasan pasien pulang atas nama Marini, diberi tanda Plw-6a;

Halaman 24 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk

#### 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

12. Surat somasi kepada Edi Susilo, diberi tanda Plw-7;
13. Surat permintaan copy dokumen kontrak pinjaman atas nama Edy Susilo, diberi tanda Plw-8;
14. Surat laporan Polisi No. TBL/2766/V/YAN.2.5/2021/SPKT PJM, diberi tanda Plw-9;
15. Laporan Polisi No. TBL/2766/V/YAN.2.5/2021/SPKT PJM, diberi tanda Plw-10;
16. Tanda terima dokumen atas permohonan :70846/2021, diberi tanda Plw-11;
17. Sinyalemen tanda tangan, diberi tanda Plw-12;
18. Print out percakapan, diberi tanda Plw-13;
19. Print out percakapan, diberi tanda Plw-13a;
20. Print out percakapan, diberi tanda Plw-13b;
21. Print out percakapan, diberi tanda Plw-13c;
22. Foto, diberi tanda Plw-13d;

Bukti diatas telah diberi meterai cukup, disesuaikan dengan aslinya, terkecuali bukti Plw-1, Plw-1a, Plw-4, Plw-6, Plw-6a, Plw-10 tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam membantah dalil-dalil gugatan Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa foto copy sebagai berikut :

1. Risalah lelang No. 2004/32/2020, diberi tanda T.I.1;
2. Sertifikat Hak milik No. 03822, diberi tanda T.I.2;
3. Penetapan No. 1/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2022/PN. Dpk, diberi tanda T.I.3;

Bukti diatas telah diberi meterai cukup, dan disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan II dan Terlawan III dalam membantah dalil-dalil gugatan Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa foto copy sebagai berikut :

1. Akta perjanjian kredit pinjaman modal kerja no. 21, diberi tanda T.II.III-1;
2. Permohonan pencaian kredit modal kerja tanggal 12 Desember 2018 oleh Edy Susilo, diberi tanda T.II.III-2;
3. Formulir pemindahbukuan, diberi tanda T.II.III-3;
4. Bukti in house transfer Bank Mandiri, diberi tanda T.II.III-4;
5. Surat peringatan I tanggal 24 Mei 2019, diberi tanda T.II.III-5;
6. Surat peringatan II tanggal 11 Juni 2019, diberi tanda T.II.III-6;

Halaman 25 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



7. Surat peringatan III tanggal 29 Agustus 2019, diberi tanda T.II.III-7;
8. Surat pemberitahuan lelang debitur dari Walindo, diberi tanda T.II.III-8;

Bukti diatas telah diberi meterai cukup, dan disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T.II.III-5, T.II.III-6, T.II.III-7, dan bukti T.II.III-8;

Menimbang, bahwa Terlawan IV dalam membantah dalil-dalil gugatan Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa foto copy sebagai berikut :

1. Permohonan lelang eksekusi, diberi tanda T.IV-1;
2. Surat Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda T.IV-2;
3. Risalah Lelang No. 2004/32/2020, diberi tanda T.IV-3;
4. Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016, diberi tanda T.IV-4;

Bukti diatas telah diberi meterai cukup, dan disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T.IV-4 adalah print out;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dalam membantah dalil-dalil gugatan Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa foto copy sebagai berikut :

1. Buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 03822/Pasir Gunung Selatan atas nama Deny Hutaaruk, diberi tanda TT.I.01;

Bukti diatas telah diberi meterai cukup, dan disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa para pihak dalam sidang tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 20 Januari 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat, yang pada pokoknya ditemukan fakta hukum sebagai berikut :

- Objek sengketa adalah tanah dan bangunan berdasarkan Serifikat Hak Milik No. 03822/Pasir gunung Selatan;
- Bahwa objek sengketa terletak di Perumahan Pesona, Kampung Rambutan, Jalan Garuda No. 19 RT 013/001, Desa Pasir Gunung Selatan, Cimanggis Kota Depok;
- Batas objek sengketa adalah:
  - Selatan adalah sungai;
  - Utara adalah jalan Garuda;
  - Timur adalah rumah warga;
  - Barat adalah rumah warga;

Menimbang, bahwa para pihak mengajukan kesimpulan tanggal 2 Februari 2023;

Halaman 26 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang dianggap termasuk dan termuat pula dalam Putusan ini sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan selanjutnya mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pelawan adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Para Terlawan dan Turut Terlawan I telah mengajukan jawaban yang berisi eksepsi dan jawaban atas pokok perkara, yang semuanya akan dipertimbangkan dibawah ini, terkecuali eksepsi tentang kewenangan telah diputus sebagaimana putusan sela tanggal 1 Desember 2022;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertimbangan tentang eksepsi, maka perlu dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana relas panggilan sidang tanggal 13 April 2022 terhadap panggilan yang ditujukan kepada Deny Hutauruk sebagai Terlawan I, dalam keterangan relas menyebutkan yang bersngkutan telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa sebagaimana surat kuasa Terlawan I, pemberi kuasa adalah Lusiana Tampubolon selaku ahli waris Deny Hutauruk, hal tersebut dibuktikan dengan surat kematian atas nama Deny Hutauruk Nomor 3275-KM-04022022-0026, dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana surat kematian Nomor 3275-KM-04022022-0026, telah ternyata Deny Hutauruk telah meninggal dunia tanggal 14 Januari 2022, sedangkan gugatan diajukan dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Depok tanggal 11 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dalam hal Pelawan atau Terlawan meninggal dunia dalam proses persidangan ahli waris dapat melanjutkan proses persidangan tetapi tidak dengan pihak yang telah meninggal dunia sebelum gugatan diajukan;

Menimbang, bahwa apabila gugatan semacam ini dibenarkan maka selain akan dimungkinkan terjadi penyalahgunaan keadaan, juga menggugat orang yang telah meninggal dunia dapat dipastikan tidak adanya pembelaan dari dirinya. Yang mengakibatkan putusan tidak dapat dilaksanakan karena

Halaman 27 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mungkin ahli waris yang tidak ikut digugat diminta untuk melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka gugatan Para Pelawan dapat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima maka Para Pelawan haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal-Pasal dari peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perkara ini terutama HIR ;

## MENGADILI :

- Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.6.729,000.00,- (enam juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu rupiah)

Demikian diputus dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Senin tanggal 27 Februari 2023 yang terdiri atas: Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, Andry Eswin Sugandhi Oetara, S.H., M.H., dan Fausi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 2 Maret 2023 oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota, dibantu oleh Edi Sofyan, S.H., sebagai Penitera Pengganti Pengadilan Negeri Depok, dengan dihadiri Kuasa Para Pelawan, Kuasa Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, dan Turut Terlawan I tanpa dihadiri oleh Terlawan IV, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andry Eswin Sugandhi Oetara, S.H., M.H

Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H

Fausi, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Halaman 28 dari 29 halaman Putusan No. 70/PDT.BTH/2022/PN. Dpk





Edi Sofyan, S.H

Rincian ongkos perkara :

Pendaftaran	: Rp.	30,000.00
Biaya proses perkara	: Rp.	75,000.00
Pengadaan	: Rp.	50,000.00
Biaya Panggilan	: Rp.	4.964,000.00
PNBP	: Rp.	90,000.00
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.500.000,00
Materai	: Rp	10,000.00
Redaksi	: Rp	10,000.00 +

Jumlah : Rp. 6.729,000.00  
Terbilang : (enam juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu rupiah)