



PUTUSAN

Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. Ilham Sinaga**, Alamat di Dusun I, Damuli Pekan, Desa Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. Ariani**, Alamat di Dusun I, Damuli Pekan, Desa Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Ilham Sinaga selaku suami, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 14 Agustus 2024 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

- 1. PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Unit Aek Kanopan**, berkedudukan di Jalan Sudirman No. 234, Aek Kanopan, Kecamatan Kualuh Hulu, Kabupaten Labuhan Batu Utara, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Umar Luthfi, 2. Alphasiddha Yuliantana, 3. Rico Mangiring Purba, 4. Falaki Kartono Muhammad, 5. Bayu Pratomo, 6. Hana Safira Simanjuntak, 7. D. Azis Abdullatif, dan 8. Udin Freddy Sitanggang, masing-masing sebagai

Halaman 1 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



karyawan PT. Permodalan Nasional Madani, berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-600/PNM-PMS/VII/24 tanggal 23 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 31 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil Departemen Keuangan Provinsi Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran, berkedudukan di Jalan Prof. Mohammad Yamin, SH No. 47 Kisaran, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Aloysius Yanis Dhaniarto, 2. Pangihutan Siagian, 3. Budi Prayitno, 4. Melly Maiesta, 5. Hasya Ilma Adhana, 6. Dino Marganda Pakpahan, 7. Garry Fischer Silitonga, 8. Dhian Fajar Suryawan, 9. Haenry Waskito Jati, 10. Khalis Prayogi, 11. Arlina Haryuningsih, 12. Sofri, 13. Hendra Cahyono, 14. Norma Surya Sianipar, 15. Melvin Maringan Siburian, 16. Rizki Harni Manurung, dan 17. Muhammad Riza Aulia Mtd, masing-masing sebagai pegawai pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-415/MK.1/2024 tanggal 30 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 12 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 2 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



3. Pemerintah Republik Indonesia c/q Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia c/q Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat c/q Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhan Batu, berkedudukan di Padang Matinggi, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara 21411, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Zainudin Manurung, S.H., 2. Arief Ananta ALfri Sembiring, S.H., 3. Reza Fanani, S.H., 4. Nurul Atika, S.H., dan 5. Niarti, S.H., masing-masing sebagai pegawai pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhan Batu, berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor 619/ST.12.10.MP.02.02/VII/2024 tanggal 31 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 14 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. Benget Sahat M Panggabean, Alamat di Jambur Damuli 1, Kel/Desa Sukarame Baru, Kecamatan Kualuh Hulu, Kabupaten Labuhan Batu Utara, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Sudi H. Panggabean, S.H., dan 2. Syaidun Siregar, S.H., masing-masing sebagai Advokat/Penasehat Hukum pada kantor hukum "Kantor Hukum Gabe dan Rekan", yang beralamat di Jalan Ringroad Pasar I Gg. Garuda-Asaoka Townhouse No. 6 Tj. Sari Kecamatan Medan Selayang Kota Medan-Sumatera Utara, berdasarkan Surat

Halaman 3 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Kuasa Khusus tanggal 24 September 2024
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 24
September 2024, selanjutnya disebut sebagai
Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 16
Juli 2024 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau
Prapat tanggal 17 Juli 2024 dibawah Register Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap
telah menggugat Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM GUGATAN (LEGAL STANDING)

- Bahwa, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum
menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian
Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan
/ atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku, atau
2. Melanggar hak Subjektif orang lain, atau
3. Melanggar kaidah Tata Susila, atau
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap
hati – hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan
sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.

Sedangkan kriteria tersebut menggunakan kata "ATAU" dengan demikian
untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak harus adanya
keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya
salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu
Perbuatan Melawan Hukum tersebut.

II. HUBUNGAN

Halaman 4 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



1. Bahwa, antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** ada membuat surat Perjanjian Kredit, atas perjanjian tersebut **Para Penggugat** memperoleh Pinjaman Kredit dari **Tergugat I**, atas perjanjian yang dibuat tersebut **Para Penggugat** ada memberikan jaminan kepada **Tergugat I** berupa:

- Sebidang tanah seluas 250 m² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA (**Penggugat I**).

2. Bahwa, **Para Penggugat** pada saat ini sedang menjalani usaha yang macet, sehingga tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada **Tergugat I**, namun **Para Penggugat** mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut.

3. Bahwa, oleh karena **Para Penggugat** mengalami kredit macet kepada **Tergugat I**, maka atas jaminan milik **Para Penggugat** tersebut telah dilakukan lelang oleh **Tergugat I** melalui **Tergugat II** yang telah dibeli oleh **Tergugat IV** (BENGET SAHAT M PANGGABEAN), berdasarkan Risalah lelang Nomor: 445/06/2022 tanggal 26 Desember 2022 terhadap:

- Sebidang tanah seluas 250 m² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA (**Penggugat I**).

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH TERGUGAT I

A. Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku

1. Bahwa tindakan **Tergugat I** yang Telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum seperti yang disebutkan diatas

Halaman 5 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



melalui Perantara **Tergugat II** adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*On Rechtmatigedaad*), dan **TIDAK SAH**.

Adapun Dasar Hukum lelang **TIDAK SAH** adalah:

A) Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang menyatakan:

1. Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang, yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "Atas nama Keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan putusan Hakim.

2. Dalam hal menjalankan surat ysng demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, maka dapat diperlakukan PERATURAN PADA BAHAGIAN INI, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan hakim.

HIR: jika hal menjalankan putusan itu harus berlaku, semua atau sebagian, di luar daerah hukum Pengadilan, yang ketuanya memerintahkan itu, maka diturut peraturan-paraturan Pasal 195 ayat kedua dan berikutnya.

Artinya: Jika hendak melakukan Eksekusi, Pasal 6 UUHT maka menurut Pasal 258 ayat 2 Rbg / 224 HIR secara tegas telah diatur yaitu harus menggunakan Hukum Acara Perdata dengan cara/Tahapan- tahapan yaitu:

I. PERMOHONAN DAN PERINGATAN UNTUK MENJALANKAN PUTUSAN

Pasal 207 Rbg / 196 HIR Menyatakan:

Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi putusan itu dengan kemauannya sendiri maka pihak yang dimenangkan dapat memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat kepada Ketua Pengadilan yang tersebut pada ayat pertama Pasal 206 R.bg/ayat pertama pasal 195 HIR. Untuk menjalankan putusan itu. Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan supaya ia memenuhi



putusan itu didalam tempo yang ditentukan oleh Ketua, selama-lamanya.

Artinya: Pihak yang dimenangkan (dalam hal ini PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Unit Aek Kanopan (**Tergugat I**) mengajukan permohonan eksekusi untuk menjalankan keputusan ini (dalam hal ini SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA kepada Ketua Pengadilan (Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat)

II. PENYITAAN

Pasal 208 Rbg/197 HIR Menyatakan:

*Rbg: jika sesudah lewat tempo yang ditentukan itu belum juga dipenuhi putusan itu atau jika pihak yang dikalahkan itu walaupun telah dipanggil dengan patut tidak juga menghadap maka Ketua atau pegawai yang dikuasakan itu karena jabatannya memberi perintah dengan surat supaya **DISITA SEJUMLAH BARANG YANG TIDAK BERGERAK** dan jika tidak ada atau ternyata tidak cukup sejumlah barang tidak bergerak kepunyaan pihak yang dikalahkan kalau dikira cukup akan pengganti banyaknya uang yang tersebut dalam putusan dan juga ongkos pelaksanaan putusan itu dengan pengertian bahwa didaerah (karesidenen) Bengkulu, Sumatera Barat dan Tapanuli penyitaan itu baru boleh dilakukan atas harta pusaka jika ternyata tidak cukup harta pencaharian baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.*

Artinya: sebelum dilakukan **LELANG**, Maka harus dilakukan penyitaan (Sita) terlebih dahulu oleh Ketua Pengadilan Negeri (Dalam Hal ini Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat) terhadap objek hak tanggungan itu yaitu sertifikat (SHM) No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA

III. PENJUALAN BARANG SITAAN

Halaman 7 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



B) Pasal 215 Rbg / 200 ayat 1, 2, dan 3 HIR menyatakan:

1. *Penjualan barang yang disitaan dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang menurut pertimbangan ketua atau "magistraat" yang dilakukan oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau oleh orang lain yang cakap dan dapat dipercayai yang ditunjuk oleh ketua atau "magistraat" yang dikuasakan dan yang tinggal di tempat penjualan itu harus dilakukan atau berdekatan.*

Barang-barang itu dijual dengan janji yang biasa dihadapkan kepada halayak ramai dan kepada orang yang tawarannya tertinggi.

2. *Tetapi kalau penjualan yang tersebut dalam ayat pertama harus dilaksanakan untuk menjalankan suatu putusan yang tanpa memperhitungkan ongkos perkara kalau menurut pertimbangan Ketua atau "Magistraat" yang dikuasakan dapat dikira menyuruh membayar suatu jumlah yang tidak lebih dari Rp. 300,00 bahwa barang yang disita itu mungkin tidak akan melebihi Rp. 300,00 maka penjualan itu tidak perlu dilakukan dengan bantuan kantor lelang.*

3. *Dalam hal penjualan itu akan dilakukan oleh orang yang menjalankan penyitaan itu atau oleh orang yang lain yang cakap dan dapat dipercaya seperti dimaksud dalam ayat pertama. orang yang diperintah menjual itu setelah ia melakukan penjualan ia harus memberikan laporan tertulis kepada ketua atau "magistraat" yang dikuasakan itu"*

Artinya: Ketua Pengadilan Negeri (Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Rantau Prapat) yang memerintahkan Kantor Lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL Kisaran) untuk menjual barang yang di



sita itu. (Bukan Pelaku Usaha yang meminta lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL atau Bukan **Tergugat I** yang meminta lelang kepada **Tergugat II**),

- **Angka 9 Tentang Penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 Tahun 1996** yang menyatakan bahwa “Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut” maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
Artinya: Pasal 258 Rbg/224 HIR yang berlaku untuk Eksekusi Hak Tanggungan (Termasuk LELANG) **BUKAN** Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 (Sekarang PMK No. 122 Tahun 2023) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Bahwa perbuatan/tindakan **Tergugat I** yang melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui **Tergugat II** adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, **Sehingga** selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tersebut, maka Eksekusi Hyphoteeklah yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Rantau Prapat) atau dengan kata lain **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tidak dapat berdiri sendiri karena ada lagi **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** sebagai Pasal

Halaman 9 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



yang mengatur Pelaksananya adalah merujuk pada **Pasal 258 Rbg/224 HIR**, Maka **Tergugat I** harus mempedomani hukum acara tersebut, hal ini diperkuat lagi dengan penjelasan umum UUHT pada angka 9 yang menyatakan:

*Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, **DIPANDANG PERLU UNTUK MEMASUKKAN SECARA KHUSUS KETENTUAN TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM UNDANG-UNDANG INI**, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).*

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

*Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, **BAHWA SELAMA BELUM ADA PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG MENGATURNYA, PERATURAN MENGENAI EKSEKUSI HYPOTHEEK YANG DIATUR DALAM KEDUA REGLEMEN TERSEBUT BERLAKU TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.***

Halaman 10 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Rantau Prapat) **BUKAN** melalui Perantara **Tergugat II** (KPKNL Kisaran), karena telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata, guna menjamin adanya kepastian hukum dan rasa keadilan, maka pelaksanaan eksekusi lelang harus berdasarkan Ketua Pengadilan Negeri (dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat)

B. Tentang harga lelang yang tidak sesuai dengan harga pasaran karena terlalu rendah/murah.

1. Bahwa, atas jaminan **Para Penggugat** tersebut telah laku terjual, hal tersebut sesuai dengan Kutipan Risalah lelang yang di keluarkan oleh **Tergugat II** yaitu sebagai berikut:

- Kutipan Risalah lelang Nomor: 445/06/2022 tanggal 26 Desember 2022 yang telah dibeli oleh **Tergugat IV** (BENGET SAHAT M PANGGABEAN) yaitu jaminan (Hak Milik) **Para Penggugat** Sebidang tanah seluas 250 m² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA (**Penggugat I**). Dengan harga Rp. 142.300.000,- (Seratus empat puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah) **SEDANGKAN**, harga pasaran pada saat lelang di tahun 2022 adalah sekitar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)

Sehingga tanah **Para Penggugat** yang dijual melalui lelang oleh **Tergugat I** melalui **Tergugat II** yang dibeli oleh **Tergugat IV**, dengan limit dibawah harga pasaran setempat adalah telah melanggar Hak Subjektif yaitu melanggar hak Subjektif **Para Penggugat** sebagaimana perbuatan melawan hukum menurut Yurisprudensi MARI yang disebutkan diatas sehingga lelang tersebut adalah **TIDAK SAH DAN LELANG HARUS DIBATALKAN.**



2. Bahwa, **Tergugat I** dan **Tergugat II** Tidak ada memberitahukan hasil penilaian oleh appraisal (Tim Penilai) berapa sebenarnya harga pasaran jaminan **Para Penggugat**.

3. Bahwa, **Tergugat I** membuat penilaian jaminan **Para Penggugat** hanya berdasarkan penilai dari perusahaan (Internal) **BUKAN** penilai **INDEPENDENT** yang tidak memihak/imparsial sebagaimana dimaksud dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 Pasal 44 ayat (1, 2) yang menyatakan:

- Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan:
 - penilaian oleh penilai atau
 - penaksiran oleh penaksir
- Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

4. Bahwa, **Tergugat I** tidak ada memberitahukan kapan penilaian jaminan **Para Penggugat** dilakukan padahal masa berlaku penilaian harga adalah 12 (dua belas) bulan sejak penilaian dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- **Tergugat I** dan **Tergugat II** dalam menilai jaminan **Para Penggugat** tidak mengikut sertakan **Para Penggugat**.

a) Tidak menggunakan penilai /Appraisal yang **INDEPENDENT** dan tidak imparsial (Tidak berpihak) tetapi menggunakan penilai dari kantor **Tergugat I** saja (Internal) yang menimbulkan ketidakadilan dalam menilai jaminan **Para Penggugat** dan akibatnya menimbulkan kerugian bagi **Para Penggugat**, sehingga melanggar azas keadilan.

IV. TERHADAP TERGUGAT III (BPN Kabupaten Labuhanbatu)
--

Halaman 12 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Bahwa. Oleh karena pelaksanaan lelang pada tanggal 26 Desember 2022 sebagaimana Risalah lelang Nomor: 445/06/2022 tanggal 26 Desember 2022 adalah cacat Hukum, sehingga sepatutnya Hakim memerintahkan kepada **Tergugat III** (BPN kabupaten Labuhanbatu) untuk tidak memindah tangankan / Balik Nama kepada siapapun atas tanah perkara dengan Sertifikat Nomor: SHM No. 1656 seluas 250 m² atas nama ILHAM SINAGA (**Penggugat I**) yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara (sekarang atas nama BENGET SAHAT M PANGGABEAN) / **Tergugat IV**.

V. TERHADAP

1. Bahwa, **Tergugat IV** diwajibkan melihat jaminan yang mau dilelang oleh **Tergugat I** untuk meneliti, melihat (termasuk apakah kosong / berpenghuni atau tidak.)

- Ternyata jaminan tersebut tidak kosong / berpenghuni, akan tetapi mengapa **Tergugat IV** mau saja membelinya.

2. Bahwa, **Tergugat IV** bukan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, karena membeli dengan harga yang sangat murah / jauh dari harga pasaran setempat yaitu dibeli dengan harga Rp. 142.300.000,- (Seratus empat puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah), SEDANGKAN, harga pasaran setempat pada saat lelang sekitar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga **Tergugat IV** bukan dikatakan pembeli yang beritikad baik sebagaimana di maksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 1 Tahun 2017 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 4 (empat) menyatakan: kriteria pembelian yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata adalah: pembelian yang dilakukan dengan harga yang layak, sedangkan **Tergugat IV** membeli dengan harga yang dijauh dari harga pasaran setempat/ tidak layak.



3. Bahwa, **Tergugat IV** adalah pemenang lelang (sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 445/06/2022 tanggal 26 Desember 2022) dengan harga Rp. 142.300.000,- (Seratus empat puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah), adalah harga yang sangat jauh dari harga pasaran setempat.

Sehingga harga jual lelang adalah **SANGAT TERLALU MURAH DAN TIDAK WAJAR** sehingga **Para Penggugat** sangat Keberatan atas harga lelang yang sangat/terlalu murah tersebut apalagi menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 4 Tahun 2016 tentang **Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan** yang menyatakan:

*bahwa mengenai pengertian Pembeli yang beritikad baik adalah Pembelian yang dilakukan dengan harga yang layak/wajar sedangkan harga lelang tersebut **TIDAK WAJAR/TIDAK LAYAK** sehingga sudah sepatutnya lelang tersebut **DIBATALKAN**.*

IV. KERUGIAN PARA

- Bahwa, oleh karena perbuatan **Para Tergugat** adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka menimbulkan kerugian bagi **Para Penggugat** yaitu:

1. Kerugian

- Biaya – biaya yang dikeluarkan oleh **Para Penggugat** untuk mengurus perkara ini diperkirakan Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah)
- Selisih harga jual agunan milik **Para Penggugat** diperkirakan sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah)

2. Kerugian Moril

- Harga diri **Para Penggugat** menjadi malu karena **Para Tergugat** membuat Pengumuman Lelang di muka umum, sehingga



diketahui masyarakat di perkirakan Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)

Jumlah seluruhnya adalah: Rp.50.000.000,- + Rp. 300.000.000,- + Rp. 200.000.000,- = Rp. 550.000.000,- (Lima ratus lima puluh juta Rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini mohon agar Pengadilan Negeri Rantauprapat memutus perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut:

I. DALAM POKOK

1. Mengabulkan gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan lelang terhadap jaminan **Para Penggugat** yaitu:
 - Sebidang tanah seluas 250 m² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA (**Penggugat I**) oleh **Tergugat II** atas permintaan **Tergugat I** sebagaimana Risalah Lelang Nomor: 445/06/2022 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum.
3. Menyatakan **Tergugat I** dan **Tergugat II**, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan bahwa **Para Penggugat** adalah pemilik yang sah atas Sebidang tanah seluas 250 m² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA (**Penggugat I**) Yang dijadikan jaminan hutang kepada **Tergugat I**
5. Menyatakan batal atau tidak mempunyai hukum mengikat akta risalah lelang Nomor: 445/06/2022 tanggal 26 Desember 2022 atas Sebidang tanah seluas 250

Halaman 15 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



m² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA (**Penggugat I**)

6. Menyatakan Balik nama sertifikat SHM No. 1656 seluas 250 m² atas nama ILHAM SINAGA yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara, oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** kepada **Tergugat IV** melalui **Tergugat III** adalah **TIDAK SAH DAN TIDAK MENGIKAT**

7. Menetapkan bahwa sertifikat SHM No. 1656 seluas 250 m² atas nama ILHAM SINAGA yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara, tetap menjadi hak **Para Penggugat** yang menjadi jaminan hutangnya kepada **Tergugat I**.

8. Menghukum **Tergugat IV** dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum (Termasuk menjual, Menjaminkan kepada Bank) atas:

- Sebidang tanah seluas 250 m² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA (**Penggugat I**)

9. Menghukum **Tergugat IV** untuk menyerahkan Tanah/Rumah dengan sertifikat SHM No. 1656 seluas 250 m² atas nama ILHAM SINAGA yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara kepada **Para Penggugat** dalam keadaan baik dan apabila **Tergugat IV** ingkar/tidak mau maka perlu bantuan kepolisian dan TNI dalam pelaksanaan eksekusinya, dan atau;

10. Menghukum **Tergugat IV** untuk membayar kepada **Para Penggugat** selisih harga tanah sesuai dengan harga pasaran setempat



pada saat dilelang pada tahun 2022 yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) secara tunai.

11. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar ganti rugi kepada **Para Penggugat** yaitu:

A. Kerugian Materil

- Biaya – biaya yang dikeluarkan oleh **Para Penggugat** untuk mengurus perkara ini diperkirakan Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah)
- Selisih harga jual agunan milik **Para Penggugat** diperkirakan sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah)

A. Kerugian Moril

- Harga diri **Para Penggugat** menjadi malu karena **Para Tergugat** membuat Pengumuman Lelang di muka umum, sehingga diketahui masyarakat di perkiraan Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)

Sehingga Jumlah seluruhnya adalah: Rp.50.000.000,- + Rp. 300.000.000,- + Rp. 200.000.000,- = Rp. 550.000.000,- (Lima ratus lima puluh juta Rupiah), Yang harus dibayar secara bersama-sama oleh **Para Tergugat**.

12. Menghukum **Tergugat IV** (BENGET SAHAT M PANGGABEAN) untuk mematuhi keputusan ini.

13. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar ongkos perkara ini.

ATAU

“Apabila Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil – adilnya”

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat I datang menghadap sendiri dipersidangan, Penggugat II datang menghadap dipersidangan diwakili oleh Penggugat I sebagai Kuasa Insidentil sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hadir menghadap masing-masing Kuasanya;



Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bob Sadiwijaya, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 September 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pelaksanaan persidangan dilakukan secara elektronik (e-litigasi);

Menimbang bahwa Para Penggugat telah membacakan gugatan, yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN LAGI KARENA PERNAH DIPERIKSA DAN DIPUTUS SERTA TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*NEBIS IN IDEM*)

1. Bahwa berdasarkan fakta hukum telah terjadi, sebagaimana Gugatan dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat telah diputuskan dalam perkara terdahulu dalam perkara nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Rap jo. 446/Pdt/2021/PT MDN jo. 2529 K/PDT/2022 jo. 1140 PK/PDT/2023 yang telah diputus dengan amar putusan dengan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya yang pada saat itu Para Penggugat telah menggugat pada perkara sebelumnya.

2. Bahwa sebagaimana amar putusan nomor 96/Pdt.G/2020/PN.Rap menjelaskan:

MENGADILI

I. *DALAM KONPENSI*

A. *DALAM EKSEPSI*;

- *Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;*

B. *DALAM POKOK PERKARA*;

Halaman 18 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan rekonpensi Penggugat dr/Tergugat dk untuk seluruhnya;

III. DALAM KONPENSI/REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.129.5000,00 (Satu juta serratus dua puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah)

Dalam hal ini Putusan Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dan dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 446/Pdt/2021/PT MDN tertanggal 30 November 2021 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 96/Pdt.G/2020/PN.Rap tanggal 13 April 2021, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semual Penggugat untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat Peradilan dan tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Lalu Atas Putusan Banding tersebut dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi dengan nomor perkara 2529 K/PDT/2022 tertanggal 03 Agustus 2022 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ARIANI, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Halaman 19 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Selanjutnya telah dilakukan upaya hukum luar biasa dan telah menguatkan Putusan Kasasi dengan Pemohonan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 1140 PK/PDT/2023 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ARIANI tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Peninjauan Kembali sejumlah Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus rupiah).

Maka dalam hal ini dalam hal pokok perkara sudah diselesaikan dalam Putusan sebelumnya sehingga perkara *a quo* sebagai *Nebis In Idem*.

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang HUKUM Perdata ("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ***Nebis in idem***. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "*Hukum Acara Perdata*", M. Yahya Harahap, S.H., hal 42);

4. Bahwa sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Edisi Kedua, Halaman 504 dan 505, yang telah memberikan definisi tentang *Exceptio Res Judicate* atau *Ne Bis In Idem*, yakni:
"Disebut juga exceptie van gewijsde zaak. Kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya Kembali.

Halaman 20 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Hal itu ditegaskan dalam Putusan MA No. 588 K/Sip/1973 yang menyatakan, karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember 1970, No. 350 K/Sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat *ne bis in idem*, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Begitu juga dalam Putusan MA No. 619 K/Pdt/1984, dikatakan apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata putusan atas tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedangkan subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur *ne bis in idem*, sehingga gugatan tidak dapat diterima”.

5. Bahwa **Pasal 60 ayat (1) UU No. 8 Tahun 2011** [yaitu Perubahan atas UU No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi](#) diterapkan pula asas *ne bis in idem* yaitu terhadap materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang-undang yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian kembali ;

6. Bahwa asas ***ne bis in idem*** ini ditegaskan pula dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem**. Dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan asas ***ne bis in idem*** dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;

7. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.123/Sip/1968 tanggal 23 April 1969 yang menjelaskan:

Halaman 21 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



"Gugatan baru menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari oleh posita yang berbeda dengan Gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan hukum Nebis In Idem."

B. GUGATAN PARA PENGUGAT CACAT FORMIL ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK KURANG PIHAK YANG DIGUGATNYA (PLURIUM LITIS CONSORTUM) KARENA TIDAK MENARIK NOTARIS YANG TELAH MEMBUAT DAN MENGESAHKAN PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II, TERGUGAT III, DAN TERGUGAT IV

1. Bahwa setelah membaca dan mencermati seluruh posita gugatan **PARA PENGUGAT** dalam gugatannya tersebut, maka jelas gugatan **PARA PENGUGAT** tersebut adalah gugatan yang cacat formil dalam bentuk kurang pihak yang digugatnya karena tidak menarik Notaris M. SYAFRIZAL, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Labuhanbatu yang telah mengesahkan dan/atau melegalisasikan addendum perjanjian pembiayaan Nomor Akta No 49 tertanggal 30/11/2018.
2. Bahwa dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014 ("UUJN"), Notaris dalam wewenangnyanya mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan, dengan mendaftar dalam buku khusus, ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta dibawah tangan, yang dibuat sendiri oleh orang perorangan atau oleh para pihak, diatas kertas yang bermaterai, dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan Notaris.
3. Bahwa pengesahan tanda tangan dan penetapan kepastian tanggal dicatatkan dalam buku khusus, yaitu buku legalisasi, Notaris yang menyaksikan dan mengesahkan tanda tangan, menetapkan

Halaman 22 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



kepastian tanggal, sebagai pejabat yangdiberikewenangan oleh UU untuk menjelaskan/membenarkan/memastikan bahwa benar pada tanggal 30 November 2018.

4. Sebagaimana dalil **TERGUGAT I** diatas diperjelas dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN. Wng tertanggal 26 Agustus 2024 yang menjelaskan:

Menimbang, setelah Majelis Hakim memperhatikan Penggugat dalam surat gugatannya tidak menarik BUDI RIHATINI, SH. Selaku Notaris/PPAT Kabupaten Wonogiri yang membuat dan mengesahkan Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 24 sebagai pihak dalam perkara ini, seharusnya pihak tersebut ditarik ke dalam surat gugatannya, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.621K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 jo. No.151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang meneangkan bahwa "semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil"

SEHINGGA SECARA HUKUM NOTARIS M. SYAFRIZAL, SH., M.KN YANG MENGETAHUI BAGAIMANA PROSES PEMBUATAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN SERTA PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN, SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

C. GUGATAN PERKARA A QUO TIDAK JELAS MENENTUKAN JENIS PERKARA APAKAH GUGATAN WANPRESTASI ATAUPUN PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENYEBABKAN GUGATAN (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa sebagaimana dalil posita angka 2 (dua) Para Penggugat yang menjelaskan:

"Bahwa, Para Penggugat pada saat ini sedang menjalani usaha yang macet, sehingga tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, namun Para Penggugat mempunyai iktikad baik untuk membayar hutang tersebut."

Halaman 23 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



2. Bahwa, yang dimaksud dengan *obscuur libel* yaitu surat gugatan Para 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*), **Para Penggugat** tidak mendasari gugatannya dengan dasar hukum yang jelas, serta posita dan petitumnya tidak ada saling keterkaitan (kontradiktif);

3. Bahwa **Para Penggugat** menyatakan dasar gugatannya adalah perihal gugatan "**Perbuatan Melawan Hukum**" akan tetapi rumusan/unsur-unsur dan alasan tentang hal Perbuatan Melawan Hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata tidak dijelaskan secara terang dan terperinci. Oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum itu tidak dijelaskan rumusannya maka gugatan tersebut menjadi sangat bias dan tidak fokus sasarannya sehingga gugatan menjadi bias, tidak jelas dan kabur atau *Obscuur libel*;

4. Bahwa sebagaimana Gugatan perkara a quo yang mempermasalahkan mengenai mekanisme sehingga dianggap Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sedangkan perbuatan yang terjadi adalah Para Penggugat yang telah melakukan wanprestasi dan telah diperiksa dalam perkara terdahulu oleh Majelis Hakim terdahulu.

5. Bahwa sebagaimana Perkara Terdahulu telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara Putusan Nomor 96/Pdt.G/2020/PN.Rap tertanggal 13 April 2021 yang menjelaskan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dari rangkaian bukti surat bertanda P.1 a/d P.5, dapat disimpulkan adanya kewajiban bagi debitur yaitu Penggugat untuk melakukan pembayaran setiap bulannya sebagai wujud nyata dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian pembiayaan No.49 tanggal 30 Nopember 2018,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun ternyata Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban dimaksud.”

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No.565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan:

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.

BAHWA DARI URAIAN DI ATAS SUDAH JELAS DALAM PERKARA SEBELUMNYA PARA PENGGUGAT TELAH DINYATAKAN WANPRESTASI, DAN TERHADAP GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERKARA A QUO TIDAK BERDASARKAN HUKUM SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA APABILA MAJELIS HAKIM DALAM PERKARA A QUO MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NOET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa **TERGUGAT I** mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi **TERGUGAT I** tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.
- Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan **PARA PENGGUGAT** dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**.
- Bahwa guna membantah seluruh dalil **PARA PENGGUGAT** di dalam surat gugatannya, berikut **TERGUGAT I** uraikan fakta-fakta hukum yang sebenar-benarnya terkait permasalahan *a quo*, sebagai berikut:

A. PERJANJIAN PEMBIAYAAN ANTARA PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I TELAH DIBUAT SECARA SAH BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

Halaman 25 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



1. Bahwa hubungan hukum antara **PARA PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** adalah berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Nomor 49 tertanggal 30 November 2018, yang telah dilegalisasi oleh Notaris M. Syahrizal, S.H., M.Kn, dengan pinjaman sebesar Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 48 bulan (empat puluh delapan) bulan untuk Modal Kerja dan investasi;
2. Bahwa sebagai jaminan atas Perjanjian tersebut tersebut, **PARA PENGGUGAT** telah memberikan agunan kepada **TERGUGAT I** sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1656 atas nama **ILHAM SINAGA** yang luasnya 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 428/2018 tanggal 28 Desember 2018 yang dibuat dihadapan M. Syahrizal, S.H., M.Kn, PPAT di Kabupaten Labuhan Batu dan termuat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 250/2019. tanggal 28 Januari 2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu;
3. Bahwa Perjanjian Pembiayaan tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing pihak dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan, serta masing-masing pihak bersepakat atas isi Perjanjian/akad tersebut sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, sehingga dengan demikian Perjanjian/akad tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata;
Bahwa **PARA PENGGUGAT** adalah nasabah yang beritikad tidak baik karena pada saat pengajuan Pengikatan Pembiayaan mengajukan pembiayaan untuk dirinya sendiri dengan jaminan yang dimiliki atas nama diri sendiri. Namun setelah terjadi pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya bermasalah.

Halaman 26 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



B. PARA PENGGUGAT TERBUKTI WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PEMBIAYAAN NO. 49 TANGGAL 30 NOVEMBER 2018 SEHINGGA TIMBUL HAK TERGUGAT I UNTUK MENGAJUKAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK AGUNAN PARA PENGGUGAT

1. Bahwa dikarenakan **PENGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah disetujui dan disepakati setiap bulannya berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Nomor 49 tanggal 30 November 2018, oleh karenanya **TERGUGAT I** menyampaikan surat peringatan kepada **PARA PENGUGAT** untuk melaksanakan kewajibannya membayar angsuran sebagai berikut :

- a. Surat **TERGUGAT I** kepada **PARA PENGUGAT** Nomor surat: S-015/PNM-ULM-AKKA/II/2019 perihal Surat Peringatan I (SP1).
- b. Surat **TERGUGAT I** kepada **PARA PENGUGAT** Nomor surat : S-45/PNM-ULM-AKKA/III/2019 perihal Surat Peringatan II (SP II).
- c. Surat **TERGUGAT I** kepada **PARA PENGUGAT** Nomor surat : S-48/PNM-ULM-AKKA/III/2019 perihal Surat Peringatan III (SP III).

2. Bahwa **PARA PENGUGAT** tidak menanggapi Surat Peringatan diberikan oleh **TERGUGAT I**, selanjutnya **TERGUGAT I** selanjutnya melaksanakan Haknya Sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pembiayaan No.49 tanggal 30 November 2018 Pasal 7 ayat (3) yang menyatakan:

Bilamana Nasabah Wanprestasi (Cidera Janji) sebagaimana disebutkan pasal ini, maka dengan ini NASABAH memberikan kuasa sepenuhnya kepada PNM untuk Menyerahkan, Menjual, Mengalihka Hak Kepemilikan dengan cara apapun juga atas agunan yang diserahkan baik dengan cara penjualam dimuka umum maupun dibawah tangan dengan harga yang dipandang patut oleh PNM guna penyelesaian NASABAH yang tertunggak”.



Karena merupakan salah satu persyaratan dilakukannya Lelang atas Hak Tanggungan adalah dilakukannya pemberia Surat Peringatan I, II, dan III, dalam hal ini menunjukkan bahwa **PARA PENGGUGAT** tidak mengindahkan Surat Teguran tersebut, sehingga sangat jelas bahwa **PARA PENGGUGAT** melakukan Wanprestasi terhadap **TERGUGAT I**.

3. Bahwa **TERGUGAT I** dalam memberikan Surat Peringatan I, II, dan III kepada **PARA PENGGUGAT** sudah sesuai dengan prosedur Surat Perjanjian Pembiayaan yang dibuat oleh **TERGUGAT**, pada hakikatnya bertujuan untuk memberikan teguran kepada **PARA PENGGUGAT** guna untuk memenuhi kewajibannya kepada **TERGUGAT I** sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Hal ini perlu dilakukan oleh **TERGUGAT I** karena **PARA PENGGUGAT** dinilai telah lalai untuk memenuhi kewajibannya.

4. Bahwa telah disampaikan peringatan secara tertulis kepada **PARA PENGGUGAT**, namun **PARA PENGGUGAT** tetap tidak melakukan pembayaran kewajibannya, maka mengacu pada ketentuan pasal 1328 KUHPerdara menjelaskan:

“si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

5. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dinyatakan telah melakukan Wanprestasi, diatur tegas dalam Perjanjian Pembiayaan Pasal 7 ayat (1) huruf (a) Nasabah dinyatakan Wanprestasi (Cidera Janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila terpenuhi satu atau lebih tindakan atau peristiwa yang disebutkan **“Nasabah terlambat membayar angsuran/kewajiban”**.

6. Bahwa agar dapat menerapkan keadilan dengan lebih baik kepada para pengguna jasa lelang, baik kreditur mau pun debitur, berikut beberapa kebijakan yang dapat diambil oleh KPKNL sebagai



satu-satunya institusi yang dapat melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan:

- 1) KPKNL memberikan himbauan kepada kreditur agar memberikan surat peringatan dengan tenggang waktu yang wajar mengingat pentingnya surat peringatan tersebut dalam persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan;
- 2) KPKNL memberikan himbauan kepada kreditur agar memberikan informasi yang jelas kapan debitur dapat dinyatakan wanprestasi dalam surat peringatannya dan dicantumkan dalam perjanjian kredit. Informasi ini juga dapat meningkatkan surat peringatan sebagai alat bukti yang kuat sehingga debitur tidak dapat menghindar jika terjadi kredit macet potensi gugatan dapat diminimalkan;
- 3) KPKNL memberikan usulan kepada Kantor Pusat DJKN mengenai ketentuan yang mengatur jangka waktu pemberian surat peringatan.
- 4) Suatu hal baru yang memberikan dampak bagi berbagai pihak tentunya dapat memberikan dampak positif maupun negatif. Dampak positif yang diharapkan seperti uraian yang telah dijelaskan di atas. Sedangkan dampak negatif atas kebijakan ini adalah menurunnya frekuensi permohonan lelang eksekusi hak tanggungan, sementara KPKNL memiliki target yang harus dicapai. Untuk mengatasi hal tersebut, KPKNL dapat beralih pada lelang sukarela dengan bekerja sama pada kreditur dan debitur agar penjualan jaminan di bawah tangan dilakukan melalui lelang sukarela. KPKNL juga dapat melakukan kerja sama dengan developer untuk melakukan penjualan melalui lelang sukarela. Jika hal tersebut berhasil dilakukan, transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan melalui lelang menjadi hal yang lumrah dalam masyarakat.

7. Bahwa atas wanprestasinya **PARA PENGUGAT** maka **TERGUGAT I** memiliki hak untuk melakukan penjualan secara sukarela

Halaman 29 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



maupun lelang atas Obyek Jaminan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 01019/2020. tanggal 02 September 2020 serta Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HT"), ditegaskan bahwa:

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

9. Bahwa dalam ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila **PARA PENGUGAT** telah Wanprestasi, maka **TERGUGAT I** selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;

10. Bahwa dasar **TERGUGAT I** melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:

2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".

11. Bahwa eksekusi Lelang Hak Tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan (melalui titel eksekutorial) tetapi dapat juga dilaksanakan berdasarkan berdasarkan pasal 6 UUHT. Penjualan jaminan hutang berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak



Tanggungan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan yang diberikan oleh Undang-undang (ex lege). Aturan pelaksana yang pokok adalah Peraturan Menteri Keuangan RI disamping ketentuan hukum lain;

12. Bahwa menurut Pasal 20 ayat (1) UU HT, apabila debitur cidera janji maka berdasarkan:

- 1) Hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 16, atau;
- 2) Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

13. Selain itu bahwa sesuai Pasal 7, 8 ayat (1) dan pasal 8 ayat (2) Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Perundang-undangan maka dapat disimpulkan bahwa PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjukan Teknis Pelaksanaan Lelang yang kemudian diubah menjadi PMK Nomor 213 Tahun 2020 dan terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 yang mengatur tata cara lelang pasal 6 UUHT merupakan peraturan yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Pasal 8 Ayat (1) : Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan



Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

Pasal 8 ayat (2): Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

14. Mengingat Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan **PARA PENGGUGAT** berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No: Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1656 atas nama **M. SYAHRIZAL** yang luasnya 250 m² terletak di Desa Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 428/2018 tanggal 28 Desember 2018 yang dibuat dihadapan **M. SYAHRIZAL** PPAT di Kabupaten Labuhan Batu dan termuat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 250/2019. tanggal 28 Januari 2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu diajukan oleh **TERGUGAT I** telah memenuhi tahapan-tahapan tersebut di atas, dan pelaksanaan lelang oleh **TERGUGAT II** elah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, maka pelelangan yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** adalah sah menurut ketentuan hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 yang menegaskan bahwa:

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan.**”*

15. Sehingga atas hal tersebut, **PARA PENGGUGAT** tidak memahami esensi dari *Parate Executie* yang memang sudah diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka atas dasar hal-hal tersebut jelas bahwa gugatan **PARA**



PENGGUGAT sangat tidak beralasan hukum, karena itu cukup alasan agar gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk ditolak secara keseluruhan dan Lelang Atas Eksekusi Objek Hak Tanggungan Sah dan Berkekuatan Hukum.

C. NILAI HARGA LIMIT LELANG YANG TELAH DILAKUKAN DIHADAPAN PELELANGAN UMUM SUDAH TEPAT DAN BERKEKUATAN HUKUM

Bahwa dengan tegas Tergugat I **menolak** pernyataan Penggugat dalam Positanya angka 1 sampai 4 yang menyebutkan bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum dan patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Dalil tersebut jelas **merupakan argumentasi yang mengada-ngada dan tidak berdasar**, sebab pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah karena Wanprestasinya Penggugat telah sesuai dengan prosedur **UU HT dan Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") No. 122 Tahun 2023** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa perhitungan nilai limit berdasarkan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan :

(1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*

- a. *Penilaian oleh Penilai; atau*
- b. *Penaksiran oleh penaksir*

(2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*

(3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno*



Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat I berpendapat nilai limit yang dihitung oleh Penaksir sehingga perhitungan tersebut dihitung secara khusus dan mempunyai metode sendiri untuk menilai suatubarang/benda yang ditanggungkan, maka secara hukum Perhitungan Nilai Limit Lelang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

D. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PARA PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I SAMA SEKALI TIDAK TERPENUHI

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil **PARA PENGGUGAT** dalam Gugatan aquo dan untuk lebih memperjelas dalil-dalil **TERGUGAT I** tersebut di atas, perlu **TERGUGAT I** sampaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa yang merupakan pelaksanaan hak dari **TERGUGAT I** selaku Pemegang Hak Tanggungan, yang dilakukan sebagai akibat dari Wanprestasinya **PARA PENGGUGAT** Perbuatan ini sah dilakukan oleh **TERGUGAT I**, sehingga tidak terdapat alasan bahwa perbuatan ini melanggar hukum.

b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa dilakukan oleh **TERGUGAT I** berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

a. Sebagai akibat Wanprestasinya **PARA PENGGUGAT** terhadap Perjanjian Pembiayaan Nomor 49, tanggal 30 November 2018;



b. Bahwa **TERGUGAT I** telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada **PARA PENGGUGAT** sebagaimana telah diuraikan di atas.

c. Bahwa **TERGUGAT I** juga telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana lelang kepada **PARA PENGGUGAT** sebagaimana telah diuraikan di atas.

d. Bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan pengumuman sebagaimana telah diuraikan di atas.

c. **Adanya kesalahan dari pihak pelaku:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa dilakukan oleh **TERGUGAT I** sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** sampaikan pada uraian tersebut di atas.

d. **Unsur adanya kerugian bagi korban:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan didasarkan atas prosedur dan ketentuan hukum yang benar sebagaimana uraiannya telah **TERGUGAT I** sampaikan di atas.

e. **Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada **TERGUGAT I**, maka kerugian apapun yang dialami oleh **PARA PENGGUGAT** tidak ada hubungannya dengan perbuatan **TERGUGAT I**.

2. Bahwa dalam hal dalil **PARA PENGGUGAT** yang menjelaskan bahwa Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah dipertimbangkan sebelumnya dalam perkara terdahulu sebagaimana



Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor:
96/Pdt.G/2020/PN.Rap pada hal. 37 menjelaskan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat yang akan melakukan pelelangan dengan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dimuka umum atas fasilitas pinjaman kredit yang diberikan Tergugat kepada Penggugat dengan cara melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran merupakan konsekuensi hukum yang harus diterima dan ditaati oleh kedua belah pihak dalam Perjanjian pembiayaan no.49 tanggal 30 Nopember 2018, dengan demikian tindakan Tergugat tersebut bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hak Penggugat selaku debitur dalam Perjanjian pembiayaan no.49 tanggal 30 Nopember 2018, oleh karenanya tindakan Tergugat tersebut tidak dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum."

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA PERBUATAN TERGUGAT I SAMA SEKALI TIDAK MEMENUHI UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KUH PERDATA DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBYEK JAMINAN. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PARA PENGGUGAT.

E. TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DIMOHONKAN PARA PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK BERALASAN HUKUM

1. Bahwa dalil **PARA PENGGUGAT** pada Posita Bagian 4 yang meminta ganti kerugian yang diderita **PARA PENGGUGAT** jelas mengada-ada dan tidak dapat dibuktikan terlebih tidak ada satupun tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** sehingga tidak layak **PARA PENGGUGAT** menuntut ganti kerugian kepada **TERGUGAT I** terlebih lagi **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki dasar ataupun penjelasan yang dapat diterima perhitungan kerugian

Halaman 36 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



yang dialaminya. Karena dalam perkara *a quo* justru **TERGUGAT I** adalah pihak yang paling mengalami kerugian atas tindakan **PARA PENGGUGAT** yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga mengakibatkan **TERGUGAT I** justru yang mengalami kerugian atas tindakan wanprestasi **PARA PENGGUGAT**

2. Selanjutnya dalam beberapa Yurisprudensi telah ditegaskan sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung R.I No.558.K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984, menegaskan:

"Tuntutan PELAWAN mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti, harus ditolak".

b. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.219/1970/Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 (Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, Buku I Hukum Perdata, 1974, Halaman 87), menegaskan:

"Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian harus ditolak".

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak seluruh Gugatan **PARA PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

F. PEMENANG LELANG ADALAH PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK SEHINGGA HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM

1. Bahwa sebagaimana dalam hal pokok perkara *a quo* telah melibatkan Pembeli yaitu **TERGUGAT IV** telah membeli objek sengketa di pelelangan umum melalui **TERGUGAT II** sehubungan dengan hal tersebut sebagaimana Rapat Pleno Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 menjelaskan:

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

Halaman 37 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



- Pembelian tanah melalui pelelangan umum

2. Sebagaimana hal tersebut diatas, dalam hal Pembelian Objek Sengketa juga telah diputuskan Putusan Nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Rap jo. 446/Pdt/2021/PT MDN jo. 2529 K/PDT/2022 jo. 1140 PK/PDT/2023 dan terhadap hal ini Pembelian Tanah tersebut secara sah dan telah berkekuatan hukum tetap sehingga TERGUGAT IV dikategorikan sebagai Pembeli Beriktikad Baik.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka **TERGUGAT I** memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara **No. 85/Pdt.G/2024/PN.Rap**, dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PARA PENGGUGAT** adalah **Debitur** yang tidak jujur dan tidak beriktikad baik;
3. Menyatakan **TERGUGAT I** tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Secara Hukum Perjanjian Pembiayaan No. 49 tanggal 30 November 2018;
5. Menyatakan sah dan mengikat permohonan lelang eksekusi No. S-2415/PNM-PMS/XI/2022 atas sertifikat hak tanggungan No. 250/2019 tanggal 28 Desember 2018;
6. Menyatakan **PARA PENGGUGAT** terbukti telah Wanprestasi (Cidera Janji) atas Perjanjian Pembiayaan Nomor: 49 tanggal 30 November 2018;
7. Menghukum **PARA PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Halaman 38 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Atau, apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Para Penggugat pada PT Permodalan Nasional Madani (PNM) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Unit Aek Kanopan (Tergugat I) berupa sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1656/Damuli Pekan an. ILHAM SINAGA seluas 250 m² (selanjutnya disebut **Objek Perkara**), yang dilakukan melalui KPKNL Kisaran (Tergugat II) dengan status laku terjual kepada Benget Sahat M Panggabean (Tergugat III).
2. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena alasan berikut:
 - a. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus melalui fiat pengadilan;
 - b. Harga lelang yang tidak sesuai dengan harga pasaran karena terlalu rendah/murah.
3. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat II selaku debitur terbukti wanprestasi atas Perjanjian Pembiayaan Nomor 49 tanggal 10 November 2018, (selanjutnya disebut **Perjanjian Kredit**), maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum **tanpa harus melalui fiat pengadilan** serta mengambil pelunasan

Halaman 39 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

b. Bahwa penetapan nilai limit lelang merupakan kewenangan dari Penjual (Tergugat I) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Para Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

A. Akar Permasalahan a quo Adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, maka perlu Tergugat II sampaikan hal yang paling penting yaitu dasar permasalahan perkara a quo.

2. Bahwa Para Penggugat telah mengakui bahwa Para Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan menyatakan keuangan Debitur mengalami penurunan dan menunggak pembayaran kepada Tergugat I sebagaimana dalil angka 2 halaman 2 yang menyatakan:

"2. Bahwa, Para Penggugat pada saat ini sedang menjalani usaha yang macet, sehingga tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, namun Para Penggugat mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut."

3. Bahwa dengan diakui secara tegas oleh Para Penggugat bahwa Para Penggugat melakukan wanprestasi dan pada faktanya Objek Perkara telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 428/2018 tanggal 28 Desember 2018 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 250/2019 tanggal 29 Januari 2019 maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Halaman 40 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (**UU Hak Tanggungan**), Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa harus melalui fiat pengadilan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

4. Bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, melalui:

- a. Surat Peringatan I Nomor S-015/PNM-ULM-AKKA/II/2019 tanggal 14 Februari 2019;
- b. Surat Peringatan II Nomor S-45/PNM-ULM-AKKA/III/2019 tanggal 19 Maret 2019;
- c. Surat Peringatan III Nomor S-48/PNM-ULM-AKKA/III/2019 tanggal 26 Maret 2019.

5. Bahwa meskipun telah diberikan peringatan, Para Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya sehingga Ariani selaku debitur (Penggugat II) dinyatakan wanprestasi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor S-3000/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022 dan dilanjutkan dengan mengajukan lelang terhadap Objek Perkara kepada Tergugat II.

6. Bahwa keadaan Para Penggugat yang dinyatakan wanprestasi tersebut telah selaras dengan bunyi ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan:

*"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, **bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu**, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."*

7. Berdasarkan isi Pasal 1243 KUH Perdata dimaksud, setidaknya terdapat 3 unsur wanprestasi, yaitu:



- a. ada perjanjian;
- b. ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan
- c. telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

8. Bahwa lebih lanjut, menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi jika:

- a. tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan;
- b. memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya;
- c. memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan; dan
- d. melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati.

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka pelaksanaan lelang telah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga pengajuan gugatan Para Penggugat tersebut sangat aneh dan tidak berdasar hukum.

B. Uraian Fakta Hukum atas Objek Perkara

1. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat II sebelumnya, diketahui fakta hukum yaitu Objek Perkara merupakan agunan dan/atau jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor 49 tanggal 10 November 2018 (**Perjanjian Kredit**) antara Ariani selaku debitur (Penggugat II) dan Tergugat I.

2. Bahwa Objek Perkara telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 428/2018 tanggal 28 Desember 2018 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 250/2019 tanggal 29 Januari 2019.

3. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan UU Hak Tanggungan yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit yang



dijamin dengan hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

4. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Ariani selaku debitur (Penggugat II) atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *parate executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

5. Bahwa ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan:
“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.”

Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek 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 kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

6. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang Objek Perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai konsekuensi dari perbuatan wanprestasi Para Penggugat. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Para Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.



C. **Kedudukan KPKNL sebagai Perantara Lelang**

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satu tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
2. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) *in casu* Tergugat II.
3. Bahwa prosedur lelang atas Objek Perkara perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**). Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa terjadinya proses lelang Objek Perkara perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor S-2494/PNM-PMS/XI/2022 tanggal 13 Desember 2022 dari Tergugat I selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang.
5. Bahwa **quod non** Ariani selaku debitur (Penggugat II) benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggungjawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Kisaran/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana



dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor S-3000/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022.

6. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan kepada Tergugat II, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 jo. Pasal Pasal 11 PMK Lelang.

D. Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat pada posita maupun petitumnya yang menyatakan lelang terhadap Objek Perkara yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.

2. Bahwa dalam permasalahan *a quo* Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**). Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

3. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan adanya permohonan dari Tergugat I selaku Penjual/Pemegang hak tanggungan peringkat pertama melalui Surat Permohonan Lelang Nomor S-2494/PNM-PMS/XI/2022 tanggal 13 Desember 2022.

Halaman 45 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



4. Bahwa dalam permohonan lelangnya, Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang antara lain:
- Copy Perjanjian Pembiayaan Nomor 49 tanggal 10 November 2018;
 - Copy Surat Peringatan I Nomor S-015/PNM-ULM-AKKA/II/2019 tanggal 14 Februari 2019;
 - Copy Surat Peringatan II Nomor S-45/PNM-ULM-AKKA/III/2019 tanggal 19 Maret 2019;
 - Copy Surat Peringatan III Nomor S-48/PNM-ULM-AKKA/III/2019 tanggal 26 Maret 2019;
 - Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1656/Damuli Pekan an. ILHAM SINAGA seluas 49 m²;
 - Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 428/2018 tanggal 28 Desember 2018;
 - Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 250/2019 tanggal 29 Januari 2019;
 - Daftar Barang Yang Akan Dilelang Nomor S-2495/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022;
 - Surat Pernyataan Nomor S-3000/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022;
 - Laporan Penaksiran Agunan tanggal 1 April 2024.
5. Bahwa dokumen-dokumen tersebut telah diserahkan dalam permohonan lelangnya sehingga sesuai Pasal 11 PMK Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
6. Bahwa selanjutnya atas surat permohonan lelang tersebut, Tergugat II menindaklanjutinya dengan mengirimkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor S-885/KNL.0203/2022 tanggal 14 Desember 2022 kepada Tergugat I.
7. Bahwa dalam surat tersebut, Tergugat II telah menyampaikan kepada Tergugat I terkait penetapan jadwal lelang yang akan



dilaksanakan hari Senin, 26 Desember 2022 dan meminta kepada Tergugat I untuk melakukan hal-hal yang harus dilakukan sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan yang berlaku.

8. Bahwa rencana pelaksanaan lelang ulang *a quo* telah diumumkan kepada khalayak melalui internet pada halaman lelang.go.id dan Surat Kabar "Tribun Medan" tanggal 16 Desember 2022.

9. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang *a quo* juga telah dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 38928/2022 tanggal 01 November 2022 terdapat sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 31 PMK Lelang.

10. Bahwa hasil pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 318/06.02/2024-01 tanggal 3 Mei 2024 sebagai akta autentik dengan hasil laku terjual kepada **Benget Sahat M Panggabean** (Pemenang Lelang/Pembeli).

11. Bahwa oleh karena telah terbukti pelaksanaan lelang *a quo* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Pemenang Lelang wajib dilindungi secara hukum sebagai pembeli beriktikad baik.

E. Bantahan Tergugat II Atas Dalil-Dalil Para Penggugat

1. Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat yang Menyatakan Permohonan Eksekusi Lelang Tidak Melalui Fiat Pengadilan

a. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat angka 1 – 2 halaman 3 - 6 yang pada pokoknya menyatakan menyatakan:

"..... pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Rantau Prapat) BUKAN melalui Perantara Tergugat II (KPKNL Kisaran), karena telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata, guna menjamin adanya kepastian hukum dan rasa keadilan, maka pelaksanaan eksekusi lelang harus berdasarkan Ketua Pengadilan Negeri



(dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat) secara hukum;”

b. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut sangatlah keliru dan tidak berdasar hukum karena sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, diketahui fakta hukum yaitu Objek Perkara merupakan agunan dan/atau jaminan dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Ariani selaku debitur (Penggugat II).

c. Bahwa Objek Perkara telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 428/2018 tanggal 28 Desember 2018 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 250/2019 tanggal 29 Januari 2019.

d. Bahwa dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan pada intinya mengatur:

“(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)”

objek hak tanggungan (*in casu* Objek Perkara) dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan (*in casu* Tergugat III) dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

e. Bahwa selanjutnya Tergugat II megutip ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan penjelasannya 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.”



Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek 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 kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

f. Bahwa berdasarkan kedua ketentuan dimaksud, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan atas Objek Perkara memiliki kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan (*in casu* Objek Perkara) melalui pelelangan umum apabila Para Penggugat cidera janji atau wanprestasi.

g. Bahwa hal tersebut juga diperkuat dengan ketentuan dalam Pasal 25 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan mengatur sebagai berikut:

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan...;
- b.
- e. **janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;**



h. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat II sebelumnya, maka dapat disimpulkan jika Para Penggugat telah dalam kondisi wanprestasi, hal tersebut dibuktikan dengan:

- 1) Surat Pernyataan Nomor S-3000/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022; dan
- 2) Bahwa Para Penggugat telah mengakui bahwa Para Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan menyatakan keuangan Debitur mengalami penurunan dan menunggak pembayaran kepada Tergugat I sebagaimana dalil angka 4 halaman 6 yang menyatakan:

"2. Bahwa, Para Penggugat pada saat ini sedang menjalani usaha yang macet, sehingga tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, namun Para Penggugat mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut."

i. Bahwa dengan adanya kondisi Para Penggugat yang telah wanprestasi tersebut, maka berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan atas Objek Perkara berhak untuk melakukan penjualan Objek Perkara melalui pelelangan umum guna mendapatkan pelunasan/pembayaran utang Para Penggugat.

j. Bahwa mengutip pendapat J. Satrio, salah satu kelebihan dari penjualan melalui pelelangan umum (*parate executie*) adalah penjualan itu berdasarkan kuasa (*mandaat*) atau sebagai pelaksanaan haknya sendiri (eksekusi), yang diperjanjikan dengan pemberi jaminan (*in casu* Riana K).

k. Bahwa pelaksanaan lelang atas permintaan Tergugat I berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Hak Tanggungan tersebut telah berlaku umum. Hal ini bahkan telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan **SEMA Nomor 4 Tahun 2014**, yang memberikan pedoman mengenai pengosongan objek lelang dalam hal



pelelangan hak tanggungan dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang.

*"Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri **tanpa melalui gugatan.**"*

1. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat II tersebut, maka dalil Para Penggugat dalam Surat Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat yang akan melakukan lelang eksekusi **adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum**, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

2. **Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat Terkait Nilai Limit**

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat angka 1 halaman 2 yang menyatakan:

*"Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang bunyinya menentukan, "Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" Para Tergugat telah melanggar hak pemilik barang tidak objektif dan terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan peraturan yang berlaku karena telah melaksanakan lelang yang terkait **harga lelang terlalu rendah/di bawah harga pasar** sehingga melanggar hak yang dimiliki oleh pemilik barang tersebut (debitur)".*

b. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut dapat Tergugat II sampaikan bahwa penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang telah diatur dalam Pasal 55 PMK Lelang, yang mengatur bahwa **penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.**



c. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 56 ayat (1) PMK Lelang mengatur bahwa nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri.

d. Bahwa sesuai bukti dokumen yang dilampirkan dalam permohonan lelang, Tergugat I selaku Penjual telah menyampaikan laporan hasil penaksiran berupa Laporan Penaksiran Agunan 13 Desember 2022.

e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, penentuan nilai limit telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam PMK Lelang serta tidak ada ketentuan yang dilanggar sehingga penetapan nilai limit objek lelang sebagaimana Daftar Barang Yang Akan Dilelang Nomor S-2495/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022 telah sesuai ketentuan yang berlaku.

2. Tergugat II Menolak Tuntutan Ganti Kerugian yang Diajukan Para Penggugat

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak posita angka IV halaman 8 dan petitum angka 11 yang pada pokoknya menuntut pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Para Tergugat.

b. Bahwa tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang tidak berdasarkan hukum karena sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.



c. Bahwa Tergugat II merupakan perantara pelaksanaan lelang berdasarkan permohonan Tergugat I selaku Penjual sebagaimana Surat Permohonan Lelang Nomor S-2494/PNM-PMS/XI/2022 tanggal 13 Desember 2022 sehingga secara hukum tidak dapat dibenarkan dibebankan ganti kerugian kepada Tergugat II.

d. Bahwa **quon non** Para Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggungjawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Kisaran/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor S-3000/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022.

e. Bahwa tindakan Para Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat.

f. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 Nomor 117 K/Sip/1971: Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598K/Sip/1971: Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Para Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.



3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim.

A. SIMPULAN

1. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan sebelumnya, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

a. Para Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa harus melalui fiat pengadilan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

b. Bahwa penetapan nilai limit lelang merupakan kewenangan dari Penjual (Tergugat I) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

d. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat II atas Objek Perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHP data tidak terpenuhi, sehingga petitum Para Penggugat yang meminta agar meminta pembatalan lelang *a quo* sudah sepatutnya ditolak.

2. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil para Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi



melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

3. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum dan tidak relevan lagi untuk ditanggapi.

B. PETITUM

Berdasarkan alasan-asalan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil dan immateriil yang ditujukan kepada Tergugat II;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur /Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
 - Bahwa dalil gugatan Pengugat tidak jelas menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan



ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat ;

- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah *Obscur Libel* dan untuk mendukung argumen Tergugat III diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

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

2. Tentang Obyek Sengketa bukan milik Penggugat (*Exceptio Domini*)

- Bahwa dalam dalil Gugatannya para Penggugat menyatakan “Bahwa Para Penggugat telah menerima fasilitas Kredit dari Tergugat I dan sebagai jaminan pelunasan kredit, Para Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I yakni berupa sebidang tanah seluas 250 m2 yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 1656/Damuli Pekan atas nama Penggugat I;

- Bahwa apabila diteliti secara cermat, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan “ Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa Pengguat dengan adanya Hak Tanggungan sebagai pemberi Hak Tanggungan, Hak Keperdataannya telah beralih kepada penerima Hak Tanggungan ic Tergugat I atas obyek perkara a quo;

Halaman 56 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



- Bahwa berdasarkan data terakhir pada Buku Tanah Hak Milik No. 1656/Damuli Pekan, atas obyek perkara *a quo* telah beralih kepada BENGET SAHAT M. PANGGABEAN berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 445/06/2022 tanggal 16 Desember 2022 yang diperbuat oleh dan dihadapan Muhammad Riza Aulia Mtd, SE selaku Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran ;
- Dengan demikian adalah suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Gugatan Penggugat mengandung suatu cacat *exceptio dominii* karena Sertipikat Hak Milik No. 1656/Damuli Pekan tidak lagi terdaftar atas nama Penggugat I melainkan sudah beralih ke atas nama BENGET SAHAT M. PANGGABEAN, sehingga adalah hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. Tentang Pelawan Prematur Mengikutsertakan TERGUGAT III sebagai Pihak (*Exeptio Dilatoris*)

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil yang tercantum dalam Eksepsi Tergugat III tersebut di atas secara *mutatis mutandis* mohon dianggap menjadi bagian dalam Jawaban Pokok Perkara ini.

Halaman 57 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat di dalam Surat Gugatannya bertanggal 17 Juli 2024, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat III;
3. Bahwa Benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1656/Damuli Pekan semula atas nama Ilham Sinaga tanggal 15 Juni 2016 dengan luas 250 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 577/Damuli Pekan/2016 tanggal 20-06-2016 yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu No. 269/HM/BPN.02.12/2016 tanggal 19-07-2016;
4. Bahwa atas obyek perkara *a quo* telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Hak Tanggungan Nomor 3179/2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Tresna Hariadi, S.H. Nomor 317/2016 tanggal 25-11-2016, pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Aek Kanopan;
5. Bahwa terhadap Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 1656/Damuli Pekan tersebut diatas, telah di Roya berdasarkan Surat Roya Nomor RO1.Br/AKD/0041/2018 tanggal 12 Maret 2018 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. KCP Aek Kanopan Damuli, maka Hak Tanggungan Nomor 3179/2016 dihapus;
6. Bahwa objek perkara *a quo* kembali dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 717/2018 Peringkat Pertama sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 717/2018 tanggal 11 April 2018 yang diperbuat oleh dan dihadapan Harlina, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Labuhanbatu, pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Aek Kanopan;
7. Bahwa terhadap Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 1656/Damuli Pekan tersebut diatas, telah di Roya berdasarkan Surat Roya Nomor RO1.Br/AKD/0237/2018 tanggal 04 Desember 2018 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. KCP Aek Kanopan Damuli, maka Hak Tanggungan Nomor 717/2018 dihapus;
8. Bahwa objek perkara *a quo* kembali dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 250/2019 Peringkat Pertama sesuai dengan Akta

Halaman 58 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



Pemberian Hak Tanggungan Nomor 428/2018 tanggal 28 Desember 2018 yang diperbuat oleh dan dihadapan M. Syahrizal, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Labuhanbatu, pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) berkedudukan di Jakarta Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Aek Kanopan;

9. Bahwa berdasarkan Surat dari PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro Aek Kanopan Nomor S-124/PNM-ULM-AKKA/XII/2022 tanggal 27 Desember 2022 maka Sertipikat Hak Tanggungan No. 250/2019 tanggal 28-01-2019 yang membebani Sertipikat Hak Milik No. 1656/Damuli Pekan dihapus;

10. Bahwa kemudian, telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Lelang, dimana Sertipikat Hak Milik No. 1656/Damuli Pekan telah beralih ke atas nama BENGET SAHAT M. PANGGABEAN, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 445/06/2022 tanggal 26 Desember 2022 yang diperbuat oleh dan dihadapan Muhammad Riza Aulia Mtd, S.E., selaku Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran, yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 107 s/d Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

11. Bahwa atas hal tersebut berlaku ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah yaitu pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

12. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada

Halaman 59 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

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

14. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pencatatan Hak Tanggungan, Roya, dan Pemindahan Hak terhadap sertifikat *a quo* telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

PETITUM

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 60 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



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

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

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

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN Para PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

Bahwa dalam hal ini Nebis in Idem diartikan apabila putusan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Ne bis in idem* oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya, sebagaimana tertuang pasal 1917 KUHPerdara (dikutip dalam buku "Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H, Hal. 42).

Bahwa mengingat Para Penggugat sebelumnya telah pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Rantau Prapat dalam **Register perkara No. 96 / Pdt.G/2020/PN. Rap** antara Ariani (diwakili oleh Ilham Sinaga – Kuasa Insedentil) melawan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) terhadap **Objek Perkara yang sama** yakni sebidang tanah seluas 250 M2 berikut bangunan serta segala sesuatu yang diatasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kab. Labuhanbatu Utara Prov. Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan Ilham Sinaga No. 1656 An. Ilham Sinaga.

Bahwa adapun perkara tersebut diatas sebelumnya **telah berkekuatan hukum tetap sampai tingkat Kasasi** dimana yang mana pada pokoknya menolak gugatan penggugat (ariani dkk). Adapun dalil-dalil gugatan sebelumnya **Register perkara No. 96 /**

Halaman 61 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Pdt.G/2020/PN. Rap tahun 2020 PERSIS sama dengan perkara a qou register No. **85/PDT.G/2024/PN. Rap**.

Bahwa Penggugat hanya Menambahkan dan mengikut sertakan Tergugat VI dalam perkara yang baru ini (a qou) agar terkesan **mengaburkan status hukum yakni Ne bis in idem** padahal jelas telah diatur dalam Rumusan Kamar Mahkamah Agung – Perdata Umum/7/Sema No. 7 – 2012 jo. SEMA No. 7 tahun 2012, “Majelis Kasasi dapat Menganggap meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalakan :

- Pada Prinsipnya Pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak
- Stataus objek Perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu

Bahwa **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Nebis In Idem**, menghimbau para Ketua Pengadilan untu melaksanakan asas Nebis in idem dengan baik demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda.

Berdasarkan uraian tersebut diatas terlihat jelas **Penggugat/Para Penggugat tidak beritikad baik, ingin mengaburkan hukum, tidak menghargai Proses hukum dan Kepastian hukum serta mencoba menghalang-halangi eksekusi atau memperlambat Eksekusi Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap**. Oleh karena nya mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a qou agar menolak gugatan Para Penggugat (N.O) atau setidaknya tidak dapat diterima.

GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKASI IN PERSON

Bahwa Tergugat IV ditarik sebagai **TERGUGAT dalam Gugatan** seharusnya dapat dikatakan sebagai *diskualifikasi in person* sebab dalam hal ini Tergugat IV tidak melakukan sesuatu perbuatan yang dituduhkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh Penggugat/Para Penggugat. Akan lebih tepat jika dijadikan sebagai

Halaman 62 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Turut Tergugat saja dan bukan TERGUGAT. Maka dalam disimpulkan bahwa gugatan Penggugat/Para Penggugat adalah diskualifikasi in person dan mohon dinyatakan **gugatan penggugat ditolak (N.O) atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.**

B. DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas seluruh dalil – dalil Penggugat/para Penggugat kecuali terhadap dalil yang diakui oleh Tergugat IV kebenarannya secara jelas dan nyata.
2. Bahwa setelah membaca dan memahami dalil-dalil gugatan Penggugat/Para Penggugat jelas hanya mencari-cari alasan agar eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam **Register perkara No. 96 / Pdt.G/2020/PN. Rap** tahun 2020 tidak terlaksana atau memperlambat eksekusi.
3. Bahwa jika Penggugat/Para Penggugat adalah warga negara yang baik tentu patuh akan hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia yang mana dimulai dengan Perjanjian Kredit terhadap Tergugat I ,Peraturan Menteri Keuangan terkait pelaksanaan lelang, Undang-undang Hak Tanggungan, aturan dan Tata Cara Lelang oleh Tergugat II - KPKNL dan aturan-aturan ART BPN / Tergugat III serta Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut.
4. Bahwa Penggugat/Para Penggugat juga mengatakan pada halaman (7) point (1) gugatannya yang mana pada pokoknya Tergugat IV diwajibkan melihat jaminan yang mau dilelang oleh Tergugat I untuk meneliti, melihat (termasuk apakah kosong/berpenghuni atau tidak);
 - Bahwa Tergugat IV akan menanggapi dalil tersebut, yang mana jelas tidak ada kapasitas dan kompetensi Para Penggugat untuk memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan hal tersebut diatas;
 - Bahwa perlu Para Penggugat ketahui bukankah sebelum telah mengikat suatu perjanjian telah terurai jelas hak dan

Halaman 63 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



kewajiban serta akibat-akibat hukum nya yang timbul dari suatu perjanjian antara Kreditur dengan Debitur sebagaimana telah diuraikan sebelum akad kredit terjadi ? jadi bukan suatu alasan yang tepat dan dibenarkan jika Para Penggugat mendalilkan hal tersebut diatas dan tidak perlu mencari-cari pembenaran.

- Bahwa terlebih parahnya lagi, bukankah dalil-dalil Para Penggugat telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Pengadilan Rantau Prapat dalam **Register perkara No. 96 / Pdt.G/2020/PN. Rap** sehingga tidak perlu mencari-cari pembenaran lagi dan mempersulit jalannya proses hukum yakni eksekusi.
- Seharusnya Para Penggugat menghargai majelis Hakim dan Hormat serta Patuh terhadap putusannya yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, bukan malah menambah bahan pikiran dan/atau pekerjaan yang telah selesai dikerjakan oleh majelis hakim sebelumnya.

5. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagaimana halaman 7 point (2) dengan mengatakan Tergugat IV tidak Beritikad baik .

- Bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat IV tanggapinya yakni Justru Para Penggugatlah tidak beritikad baik sebab tidak pantas dan patut para Penggugat berkata Tergugat tidak beritikad baik dengan membeli dengan harga yang sangat murah
- Bahwa Tergugat telah melakukan Pembelian telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku , sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat I, II dan/atau Tergugat III
- Bahwa terlebih lagi Tergugat membeli bukan dari agen-agen tanah jalanan yang tidak jelas statusnya akan tetapi membeli dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan terkait Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 64 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



(PMH) yang dituduhkan kepada Tergugat IV jelas tidak beralasan.

- Bahwa dalil-dalil gugatan para Penggugat pun jelas telah dipertimbangkan dalam perkara yang sudah berkekuatan hukum kiranya juga melaksanakan apa isi putusan dan **tidak perlu menambah PR (pekerjaan rumah) lagi bagi majelis hakim yang sebelumnya sudah lelah dan letih mengadili dan memutuskan perkara yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

6. Bahwa benar Tergugat IV adalah Pemenang Lelang sebagaimana yang dimaksud 445/06/2022 tertanggal 26 Desember 2022 oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN SUMUT KPKNL Kisaran dihadapan Pejabat lelang dilakukan penjualan Permohonan lelang atas permohonan Yandri Maroli dan Guntur selaku Pemimpin dan Manager Remedial PT. Permodalan Nasional Cab. Pematangsiantar yang mana atas permohonan tersebut dikeluarkan Surat Penetapan Lelang No. S-2494/PNM-PMS/XI/2022 Tanggal 14 Desember 2022 dengan Objek Lelang dan kini telah beralih kepemilikannya menjadi An. Benget Sahat M. Panggabean menjadi Pemilik yang sah atas Objek Sebidang Tanah dan Bangunan yang ada diatasnya seluas 250 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Prov. Sumatera Utara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656/Damuli Pekan.

7. Bahwa sejak dibeli dari lelang dan telah beralih kepemilikannya menjadi milik Tergugat IV seharusnya Objek sudah dikuasi oleh Tergugat IV, namun nyatanya dihalang-halangi oleh Para Penggugat dengan berbagai alasan dan cara-cara yang tidak itikad baik

8. Bahwa Tergugat IV juga telah menderita Kerugian atas perbuatan Para Penggugat yang mana tidak mau mengosongkan Objek perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap, malah

Halaman 65 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



menambah bahan pikiran dan menambah biaya pengeluaran Tergugat IV dengan drama-drama sandiwara Para Penggugat bak sinetron-sinetron yang ingin mempermainkan hukum dan keadilan terutama terhadap putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.
2. Bahwa Tergugat IV Konvensi dalam kedudukannya sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat/Para Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat/Para Tergugat Rekonvensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi IV /Tergugat Konvensi IV/Tergugat IV adalah Pemilik yang Sah dan Pihak yang berhak menempati tanah dan bangunan objek perkara a quo (objek perkara) sejak telah dinyatakan sebagai pemenang lelang sebagaimana kutipan lelang No. 445/06/2022 tertanggal 26 Desember 2022 oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN SUMUT KPKNL Kisaran.
4. Bahwa faktanya tidak demikian, Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut malah menciptakan permasalahan baru dengan melakukan gugatan baru dan babak drama yang baru sehingga membuat Tergugat Konvensi IV mengalami kerugian baik secara Materil dan Immateril.
5. Bahwa akibat dari perbuatan Terugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang sampai pada gugatan ini dibuat telah mengalami kerugian baik secara materi dan immateril, yakni sebagai berikut :

a. Kerugian Meteril

Oleh karena Para Penggugat konvensi /Para Terugat

Halaman 66 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Rekonvensi tidak mau melakukan pengosongan dan tidak mau memberikan secara sukararela objek perkara tersebut sejak telah diberitahu oleh Tergugat I, Tergugat II dan/atau III telah beralih kepemilikannya, maka sejak itu pula telah mengalami kerugian materi yakni berupa :

- Terganggunya aktivitas pekerjaan karena mengurus berkas-berkas yang diperlukan untuk mengajukan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan juga menghadapi perkara ini sebesar ± Rp. 100.000.000,-

b. Kerugian immateril

Akibat dari perbuatan para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Rekonvensi sehingga Tergugat Konvensi IV terkuras tenaga dan pikiran serta harkat dan martabat dan lebih parahnya lagi mengganggu kesehatan dan mental dari Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV semasa. Kerugian ini memang sulit untuk dapat nilai dengan uang, namun demi kepastian hukum menetapkan nilai kerugian yang ditafsir mencapai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

Sehinggal Total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV mencapai Rp. 430.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

Maka berdasarkan uraian diatas , Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan yang amar putusannya berbunyi, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV.
2. Menyatakan Gugatan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi semula Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet



Ontvankelijk Verkalard)

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi/Semula Penggugat/Para Penggugat dan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verkalard*)
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV/semula Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verkalard*)
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi IV/Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi IV /Tergugat Konvensi IV/semula Tergugat IV adalah Pemilik yang Sah dan Pihak yang berhak menempati tanah dan bangunan di atasnya seluas 250 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Prov. Sumatera Utara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656/Damuli Pekan An. Benget Sahat M. Panggabean
5. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi/Semula Para Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan di atasnya seluas 250 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Prov. Sumatera Utara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656/Damuli Pekan
6. Menghukum Penggugat/Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi/Semula Penggugat/Para Penggugat untuk membayar

Halaman 68 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



biaya materil dan immateril yakni sebagai akibat dari perbuatan Terugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang sampai pada gugatan ini dibuat telah mengalami kerugian baik secara materi dan immateril, yakni sebagai berikut :

■ Kerugian Meteril

Oleh karena Para Penggugat konvensi /Para Terugat Rekonvensi tidak mau melakukan pengosongan dan tidak mau memberikan secara sukararela objek perkara tersebut sejak telah diberitahu oleh Tergugat I, Tergugat II dan/atau III telah beralih kepemilikannya, maka sejak itu pula telah mengalami kerugian materi yakni berupa :

- Terganggunya aktivitas pekerjaan karena mengurus berkas-berkas yang diperlukan untuk mengajukan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan juga menghadapi perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,-

■ Kerugian immateril

Akibat dari perbuatan para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Rekonvensi sehingga Tergugat Konvensi IV terkuras tenaga dan pikiran serta harkat dan martabat dan lebih parahnya lagi mengganggu kesehatan dan mental dari Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV semasa. Kerugian ini memang sulit untuk dapat nilai dengan uang, namun demi kepastian hukum menetapkan nilai kerugian yang ditafsir mencapai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

Sehinggal Total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV mencapai Rp. 430.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

7. Menghukum Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi/Semula Para Penggugat untuk membayar biaya Perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex a qou Et Bono*).

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 593/1641/Pem/2024 tanggal 8 Juli 2024 yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Damuli Pekan, selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II-1;
2. Fotokopi dari fotocopy Kutipan risalah lelang Nomor; 44/06/2022 tertanggal 26 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 atas nama Ilham Sinaga, selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II-3;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P.I.II-1 dan P.I.II-3 telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P.I.II-2 berupa fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Perjanjian Pembiayaan Nomor : 49 tanggal 30 November 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi dari fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 atas nama Ilham Sinaga, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi dari fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 250/2019 tanggal 28 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 428/2018 tanggal 28 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;

Halaman 70 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



5. Fotokopi dari fotocopy Surat Peringatan Pertama Nomor : S-015/ULM-AKKA/II/2019 tanggal 14 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi dari fotocopy Surat Peringatan Kedua Nomor : S-45/ULM-AKKA/III/2019 tanggal 19 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi dari fotocopy Surat Peringatan Ketiga Nomor : S-48/ULM-AKKA/III/2019 tanggal 26 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi dari fotocopy Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet dengan Penawaran Tertutup (Close Bidding) Nomor : S-2415/PNM-PMS/XI/2022 tanggal 24 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi dari fotocopy Surat Penetapan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor : S-841/KNL.0203/2022 tanggal 29 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;
10. Fotokopi dari fotocopy Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-2475/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 06 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;
11. Fotokopi dari fotocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 06 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-11;
12. Fotokopi dari fotocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 16 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12;
13. Fotokopi dari fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 445/06/2022 tertanggal 26 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-13;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-1 dan T.I-4 telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T.I-2, T.I-3, T.I-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 sampai dengan T.I-13 berupa fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 445/06/2022 tanggal 26 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Nomor S-2494/PNM-PMS/XI/2022 tanggal 13 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor S-885/KNL.0203/2022 tanggal 14 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi dari fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 atas nama Ilham Sinaga, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi dari fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 428/2018 tanggal 28 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi dari fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 250/2019 tanggal 29 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor S-015/PNM-ULM-AKKA/II/2019 tanggal 14 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotokopi dari fotocopy Surat Peringatan II Nomor S-45/PNM-ULM-AKKA/III/2019 tanggal 19 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;
9. Fotokopi dari fotocopy Surat Peringatan III Nomor S-48/PNM-ULM-AKKA/III/2019 tanggal 26 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;
10. Fotokopi dari fotocopy Laporan Penaksiran Agunan Nomor 012/ULM-AKKA/LPJ/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10;
11. Fotokopi Surat Daftar Barang Yang Akan Dilelang Nomor S-2495/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-11;

Halaman 72 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

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. Fotokopi Surat Kabar "Tribun Medan" tanggal 16 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-12;
13. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 38928/2022 tanggal 01 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor S-3000/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-14;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-7, T.II-11, T.II-12, T.II-13 dan T.II-14 telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-8, T.II-9 dan T.II-10 berupa fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 atas nama Ilham Sinaga, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-1;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.III-1 telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy **Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Benget Sahat Tua M. Panggabean**, NIK : 1109041812810001, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-1;
2. Fotokopi dari fotocopy Risalah Lelang Nomor 445/06/2022 tanggal 26 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-2;
3. Fotokopi dari fotocopy **Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN RI No. 250/2019**, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-3;



4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 atas nama Benget Sahat Tua M. Panggabean, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-4;

5. Printout **Putusan 96/Pdt.G/2020/PN. Rap**, selanjutnya diberi tanda bukti T.IV-5;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.IV-1, dan T.IV-4 telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-2, dan T.IV-3 berupa fotocopy dan T.IV-5 berupa Printout tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain Bukti-Bukti Surat tersebut diatas, Para Penggugat juga mengajukan Saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu sebagai berikut :

1. Saksi Hermansyah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah seorang Kepala Dusun dari tahun 2016 sampai dengan 2024;
- Bahwa Para Penggugat memiliki Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Utara Provinsi Sumatera Utara dan Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Utara Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Tanah tersebut masih dikuasai oleh Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut dalam agunan Bank karena ada spanduk;
- Bahwa harga pasaran tanah disekitar tanah milik Para Penggugat pada saat tahun 2022 berkisar antara Rp. 1.000.000,00 (Satu juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.500.000,00 (Satu juta lima ratus ribu rupiah) harga per meter tanah,oleh karnanya harga tanah milik Para Penggugat berkisar antara Rp. 1.000.000,00 (Satu juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) sampai dengan Rp. 1.500.000,00 (Satu juta lima ratus ribu rupiah);

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Taufik Abdullah Dalimunthe, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat memiliki Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Utara Provinsi Sumatera Utara dan Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Utara Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Tanah tersebut masih dikuasai oleh Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut dalam agunan Bank karena ada spanduk;
- Bahwa harga pasaran tanah disekitar tanah milik Para Penggugat pada saat tahun 2022 berkisar antara Rp. 1.000.000,00 (Satu juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.500.000,00 (Satu juta lima ratus ribu rupiah) harga per meter tanah,oleh karnanya harga tanah milik Para Penggugat berkisar antara Rp. 1.000.000,00 (Satu juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.500.000,00 (Satu juta lima ratus ribu rupiah);

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksi ke persidangan:

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan masing-masing Kuasa Para Tergugat telah mengajukan Konklusi/Kesimpulan dipersidangan;

Halaman 75 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

Disclaimer

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



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsi/jawabannya telah mengemukakan segala alasan-alasan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut mengenai :

A. Gugatan Yang Diajukan Para Penggugat Tidak Dapat Diperkarakan Lagi Karena Pernah Diperiksa Dan Diputus Serta Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Nebis In Idem*)

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat I telah mengajukan eksepsi Gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dapat diperkarakan lagi karena pernah diperiksa dan diputus serta telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Nebis In Idem*) dengan alasan Gugatan dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat telah diputuskan dalam perkara terdahulu dalam perkara nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Rap jo. 446/Pdt/2021/PT MDN jo. 2529 K/PDT/2022 jo. 1140 PK/PDT/2023 yang telah diputus dengan amar putusan dengan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya yang pada saat itu Para Penggugat telah menggugat pada perkara sebelumnya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam gugatan Para Penggugat terkait dengan materi pokok perkara yang digugat adalah terkait dengan perbuatan Tergugat I yang telah melakukan pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan milik Para Penggugat tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dilakukan Tergugat I tanpa keinginan dan sepengetahuan Para Penggugat, sehingga Para Penggugat merasa keberatan terhadap perbuatan Tergugat I yang

Halaman 76 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



melakukan pelelangan terhadap objek tanggungan tersebut, namun faktanya gugatan Penggugat II pada Putusan Perkara nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Rap perihal agar tidak dilaksanakannya lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I, dan hal tersebut harus dibuktikan dalam materi pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

B. Gugatan Para Penggugat Cacat Formil Error In Persona Dalam Bentuk Kurang Pihak Yang Digugatnya (Plurium Litis Consortium) Karena Tidak Menarik Notaris Yang Telah Membuat Dan Mengesahkan Perjanjian Kredit Antara Tergugat I Dan Tergugat II, Tergugat III, Dan Tergugat IV

Menimbang, dalil-dalil keberatan atau eksepsi dari Tergugat I pada pokoknya menilai gugatan Para Penggugat tersebut kurang pihak karena tidak ditariknya Notaris M. SYAFRIZAL, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Labuhanbatu yang telah mengesahkan dan/atau melegalisasikan addendum perjanjian pembiayaan Nomor Akta No 49 tertanggal 30/11/2018 dalam Gugatan Penggugat sedangkan dalam gugatannya Para Penggugat tersebut menerangkan bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I didasarkan atas Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 49 tertanggal 30 Nopember 2018, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 428/2018 tertanggal 28 Desember 2018 yang dilegalisasi dihadapan Notaris M. Syahrizal, S.H, M.Kn Notaris di Kabupaten Labuhan Batu, yang dibuat dan disahkan oleh BPN Labuhan Batu sehingga sudah sepatutnya jika kantor Pertanahan Labuhan Batu ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menentukan bahwa hanya pihak Penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1974 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor 2824 K/Pdt/2000)

Halaman 77 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

C. Gugatan Perkara A Quo Tidak Jelas Menentukan Jenis Perkara Apakah Gugatan Wanprestasi Ataupun Perbuatan Melawan Hukum Menyebabkan Gugatan (*Obscur Libel*)

Menimbang bahwa gugatan dapat dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), hal mana dalam gugatannya Para Penggugat hanya menyatakan dasar gugatannya adalah Perbuatan melawan hukum, namun di dalam gugatannya, ternyata faktanya Penggugat mengakui sendiri telah cidera janji kepada Tergugat I, yaitu karena tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I dan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang didasari dengan perikatan, *in casu* perjanjian pembiayaan yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut, serta Para Penggugat mengakui tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ketentuan yang telah diatur dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No. 49, oleh karenanya sangat beralasan jika Tergugat I menggunakan hak nya untuk melaksanakan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Para Penggugat dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Para Penggugat kepada Tergugat I melalui perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang dijadikan dalil Para Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dari eksepsi yang diajukan Tergugat I, menyatakan bahwa gugatan yang diajukan seharusnya dengan kualifikasi wanprestasi dan bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam gugatan Para Penggugat terkait dengan materi pokok perkara yang digugat adalah terkait dengan perbuatan Tergugat I yang



melakukan pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan milik Para Penggugat tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dilakukan Tergugat I tanpa keinginan dan sepengetahuan Para Penggugat, sehingga Para Penggugat merasa keberatan terhadap perbuatan Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap objek tanggungan tersebut, sehingga gugatan yang diajukan Para Penggugat bukan terkait dengan masalah wanprestasi yang dilakukan Para Penggugat, akan tetapi masalah perbuatan Tergugat I yang melakukan pelelangan objek tanggungan tanpa sesuai prosedur hukum, sehingga klasifikasi gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah termasuk kategori perbuatan melawan hukum, walaupun hal tersebut harus dibuktikan dalam materi pokok perkara, apakah Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsi/jawabannya telah mengemukakan segala alasan-alasan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut mengenai :

A. Gugatan Penggugat Kabur /Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Menimbang, dalil-dalil keberatan atau eksepsi dari Tergugat III pada pokoknya menilai gugatan Pengugat tidak jelas menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat sedangkan pada gugatan Para Penggugat menjelaskan perbuatan Tergugat III perihal pelaksanaan lelang pada tanggal 26 Desember 2022 sebagaimana Risalah lelang Nomor: 445/06/2022 tanggal 26 Desember 2022 adalah cacat Hukum, sehingga sepatutnya Hakim memerintahkan kepada Tergugat III (BPN kabupaten Labuhanbatu) untuk tidak memindah tangankan / Balik Nama kepada siapapun atas tanah terperkara dengan Sertifikat Nomor: SHM No. 1656 seluas 250 m² atas nama ILHAM SINAGA (Penggugat I) yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan

Halaman 79 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



Batu Utara Provinsi Sumatera Utara (sekarang atas nama BENGET SAHAT M PANGGABEAN) / Tergugat IV;

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut telah memasuki pokok perkara dan berkaitan dengan pembuktian Penggugat di persidangan, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak

B. Obyek Sengketa bukan milik Penggugat (*Exceptio Dominii*)

Menimbang, dalil-dalil keberatan atau eksepsi dari Tergugat III pada pokoknya menilai gugatan Pengugat mengandung suatu cacat *exceptio dominii* karena Sertipikat Hak Milik No. 1656/Damuli Pekan tidak lagi terdaftar atas nama Penggugat I melainkan sudah beralih ke atas nama BENGET SAHAT M. PANGGABEAN, sehingga adalah hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut telah memasuki pokok perkara dan berkaitan dengan pembuktian Penggugat di persidangan, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak

C. Pelawan Prematur Mengikutsertakan TERGUGAT III sebagai Pihak (*Exeption Dilatoris*)

Menimbang, dalil-dalil keberatan atau eksepsi dari Tergugat III pada pokoknya menilai gugatan Para Penggugat tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II seharusnya tidak melibatkan Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menentukan bahwa hanya pihak Penggugat yang paling berhak untuk



menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1974 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor 2824 K/Pdt/2000) dengan demikian eksepsi Tergugat III tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam eksepsi/jawabannya telah mengemukakan segala alasan-alasan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut mengenai :

A. Gugatan Para Penggugat NEBIS IN IDEM

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat IV telah mengajukan eksepsi Gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dapat diperkarakan lagi karena pernah diperiksa dan diputus serta telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Nebis In Idem*) dengan alasan Gugatan dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat telah diputuskan dalam perkara terdahulu dalam perkara nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Rap jo. 446/Pdt/2021/PT MDN jo. 2529 K/PDT/2022 jo. 1140 PK/PDT/2023 yang telah diputus dengan amar putusan dengan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya yang pada saat itu Para Penggugat telah menggugat pada perkara sebelumnya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam gugatan Para Penggugat terkait dengan materi pokok perkara yang digugat adalah terkait dengan perbuatan Tergugat I yang telah melakukan pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan milik Para Penggugat tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dilakukan Tergugat I tanpa keinginan dan sepengetahuan Para Penggugat, sehingga Para Penggugat merasa keberatan terhadap perbuatan Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap objek tanggungan tersebut, namun faktanya gugatan Penggugat II pada Putusan Perkara nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Rap perihal agar tidak dilaksanakannya lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I,



dan hal tersebut harus dibuktikan dalam materi pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat IV tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

B. Gugatan Penggugat diskualifikasi in person

Menimbang, dalil-dalil keberatan atau eksepsi dari Tergugat IV pada pokoknya menilai gugatan Para Penggugat yang menyertakan Tergugat IV sebagai Tergugat bertentangan karena Tergugat IV tidak melakukan sesuatu perbuatan yang dituduhkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh Penggugat/Para Penggugat. Akan lebih tepat jika dijadikan sebagai Turut Tergugat saja dan bukan TERGUGAT;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat IV tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menentukan bahwa hanya pihak Penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1974 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor 2824 K/Pdt/2000) dengan demikian eksepsi Tergugat IV tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Para Penggugat telah dilakukan Para Tergugat dikarenakan Tergugat I, II telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran terhadap agunan Penggugat berupa:

- a. Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Utara sesuai SHM

Nomor 1656 atas nama Ilham Sinaga;

dan harga lelang terhadap tanah tersebut tidak wajar/layak karena Para Penggugat tidak membayar tunggakan kredit yang ada di ULamm Rantauprapat, sehingga tidak seharusnya agunan tersebut dilelang;

Menimbang bahwa dalam Jawabannya, Tergugat I, II membantah dalil Para Penggugat tersebut dan menyatakan terkait pendaftaran lelang agunan kredit Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, II adalah merupakan jalan yang ditempuh sebagai bentuk pertanggungjawaban Tergugat I kepada para nasabah penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada Tergugat I untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan kepada para debitur termasuk Para Penggugat. Terhadap kreditnya Para Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-wajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Para Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya Para Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai debitur yang cidera janji/wanprestasi. Para Penggugat tidak memiliki itikad baik serta upaya nyata untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I yang menunggak, maka untuk mendapatkan pelunasan kembali kredit dari Para Penggugat, Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi). Sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Tergugat I terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Para Penggugat yaitu:

- a. Surat Peringatan Pertama Nomor : S-015/ULM-AKKA/II/2019 tanggal 14 Februari 2019.
- b. Surat Peringatan Kedua Nomor : S-45/ULM-AKKA/III/2019 tanggal 19 Maret 2019;
- c. Surat Peringatan Ketiga Nomor : S-48/ULM-AKKA/III/2019 tanggal 26 Maret 2019;

Halaman 83 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



Di dalam surat peringatan tersebut, Tergugat I secara tegas memberitahukan kepada Para Penggugat mengenai jumlah tunggakan kreditnya yang harus diselesaikan dan apabila tunggakan kreditnya tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan dalam surat peringatan tersebut, maka penyelesaian kredit Para Penggugat akan diserahkan ke saluran hukum (*Parate Eksekusi*). Meskipun telah 3 (tiga) kali diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat I, Para Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Para Penggugat melalui lelang eksekusi, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran sesuai dengan Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet dengan Penawaran Tertutup (*Close Bidding*) Nomor : S-2415/PNM-PMS/XI/2022 tanggal 24 November 2022 kemudian Tergugat II melalui suratnya yaitu Surat Penetapan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor : S-841/KNL.0203/2022 tanggal 29 November 2022 menetapkan lelang pada hari Senin tanggal 26 Desember 2022. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam lelang tersebut yaitu:

- a. Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-2475/PNM-PMS/XII/2022 tanggal 06 Desember 2022.
- b. Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 06 Desember 2022.
- c. Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 16 Desember 2022;

Menimbang bahwa mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat I, II sama sekali tidak berdasarkan hukum. Prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat I, II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK 213/2020. Yang mana pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku. Bahwa berdasarkan Pasal 11 PMK Lelang telah diatur bahwa: *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."* Dikarenakan Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai debitur, maka Tergugat I selaku kreditur melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di KPKNL Kisaran, pada tanggal 26 Desember 2022, dilakukan atas permintaan Tergugat I sesuai dengan Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet dengan Penawaran Tertutup (Close Bidding) Nomor : S-2415/PNM-PMS/XI/2022 tanggal 24 November 2022. Terhadap permohonan lelang Tergugat II telah menetapkan jadwal lelang sesuai Surat Penetapan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor : S-841/KNL.0203/2022 tanggal 29 November 2022. Objek gugatan dimaksud telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 250/2019 tanggal 28 Januari 2019, dengan PT Permodalan Nasional Madani sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I. Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Para Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya sebanyak tiga kali, yaitu:

- a. Surat Peringatan Pertama Nomor : S-015/ULM-AKKA/II/2019 tanggal 14 Februari 2019;
- b. Surat Peringatan Kedua Nomor : S-45/ULM-AKKA/III/2019 tanggal 19 Maret 2019;
- c. Surat Peringatan Ketiga Nomor : S-48/ULM-AKKA/III/2019 tanggal 26 Maret 2019.

Halaman 85 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



namun Para Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya hingga batas waktu yang ditentukan. Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 06 Desember 2022, Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 16 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Tergugat I, II menolak dengan tegas posita Para Penggugat pada angka 8 yang menyatakan perbuatan Tergugat I, II melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Para Penggugat merasa kredit yang ada di ULamm Rantauprapat hanya tertunggak karena Para Penggugat mengalami usaha yang macet, sehingga tidak seharusnya agunan tersebut dimasukkan kedalam daftar lelang. Berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan nilai harga limit lelang telah dilakukan dihadapan pelelangan umum sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan dan membuat perjanjian yang dibubuhi materai secukupnya berupa Akta Perjanjian atas Fasilitas pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK) yang sekira dimulai pada tanggal 30 Nopember 2018 dan terus dilakukan penambahan secara bertahap dengan kredit berkisar sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh rupiah), dengan bunga angsuran pada pinjaman terakhir perbulannya berkisar sejumlah Rp146.749.350,00 (seratus empat puluh enam juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh rupiah);
- Bahwa atas fasilitas kredit tersebut di atas, diberikan jaminan oleh Penggugat kepada Tergugat berupa:

Halaman 86 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



- a. Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1656 atas nama Ilham Sinaga;
- Bahwa terhadap kredit tersebut, Para Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit yang pada akhirnya membuat kredit Para Penggugat menjadi menunggak, kemudian Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Para Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya sebanyak tiga kali, yaitu:
- a. Surat Peringatan Pertama Nomor : S-015/ULM-AKKA/II/2019 tanggal 14 Februari 2019.
- b. Surat Peringatan Kedua Nomor : S-45/ULM-AKKA/III/2019 tanggal 19 Maret 2019;
- c. Surat Peringatan Ketiga Nomor : S-48/ULM-AKKA/III/2019 tanggal 26 Maret 2019;
- namun Para Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya hingga batas waktu yang ditentukan;
- Bahwa setelah 3 (tiga) kali diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat I, Para Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Para Penggugat melalui lelang eksekusi, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran tanggal 24 November 2022 atas Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1656 atas nama Ilham Sinaga, kemudian Tergugat II menetapkan lelang pada hari Senin tanggal 26 Desember 2022 dan kemudian Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri



Rantauprapat pada tanggal 17 Juli 2024 guna memohonkan agar Lelang tersebut dibatalkan;

- Bahwa harga limit lelang atas Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1656 atas nama Ilham Sinaga telah dilakukan dihadapan pelelangan umum;

Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah perbuatan Tergugat I, II dalam proses lelang terhadap Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1656 atas nama Ilham Sinaga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang bahwa ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dimana suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari si pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Putusan dalam perkara *Lindenbaum – Cohen* di Negeri Belanda pada tahun 1919 telah ditentukan 4 (empat) macam kriteria perbuatan melawan hukum yakni:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan atau terhadap harta benda orang lain;



Menimbang bahwa dengan demikian untuk dapat menyatakan Tergugat I, II telah melakukan perbuatan melawan hukum, Para Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan adanya hak subyektif Para Penggugat yang telah dilanggar oleh Tergugat I, II sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas, sedangkan Para Tergugat juga diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat P.I.II-1 sampai dengan P.I.II-3 dan Saksi Hermansyah serta Saksi Taufik Abdullah Dalimunthe;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu bukti surat P.I.II-1 menunjukkan adanya bukti dari keterangan Kepala Desa perihal harga tanah dan rumah milik Para Penggugat yang telah dilelang tidak sesuai dengan harga pasaran setempat;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu bukti surat P.I.II-2 menunjukkan adanya bukti Tergugat IV membeli sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 atas nama Ilham Sinaga dengan harga pasaran jauh lebih rendah dari harga pasaran setempat;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu bukti surat P.I.II-3 menunjukkan adanya bukti Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara adalah milik Ilham Sinaga;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-13 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-4 menunjukkan hubungan hukum



antara Tergugat I dan Para Penggugat melalui Perjanjian Pembiayaan yang menjadi dasar adanya pengikatan antara para pihak;

Menimbang bahwa dari bukti surat T.I-2 sampai dengan T.I-4 menunjukkan Para Penggugat telah mengagunkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 atas nama Ilham Sinaga kepada Tergugat I sebagai agunan atas perjanjian yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Atas jaminan yang diagunkan oleh Para Penggugat, telah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan di atasnya guna menyelesaikan kewajiban pinjaman Penggugat dalam hal Penggugat cidera janji (wanprestasi);

Menimbang bahwa dari bukti surat T.I-5 sampai dengan T.I-7 menunjukkan Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada Para Penggugat guna memberikan waktu kepada Para Penggugat untuk dapat menyelesaikan kewajibannya yang tertunggak bahkan Tergugat I juga sudah memberitahukan kepada Para Penggugat jika tidak menyelesaikan kewajibannya maka tanah dan bangunan yang menjadi jaminan akan dijual melalui proses lelang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang bahwa dari bukti surat T.I-8 sampai dengan T.I-13 menunjukkan tindakan Para Penggugat yang telah Cidera Janji/ Wanprestasi kepada Tergugat I dengan tidak memenuhi kewajibannya, Tergugat I berhak untuk melakukan pelelangan atas jaminan yang telah diagunkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I karena Para Penggugat tidak membayarkan angsuran yang telah disepakati bersama. Maka dari itu, Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, dan telah dilakukannya semua proses lelang berdasarkan dengan ketentuan dan peraturan yang ada;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-14 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti surat T.II-1, T.II-5, T.II-6 menunjukkan hubungan hukum antara Tergugat I dan Para Penggugat melalui Perjanjian Pembiayaan yang menjadi dasar adanya pengikatan antara para pihak;



Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti surat T.II-2 menunjukkan Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara adalah milik Ilham Sinaga;

Menimbang bahwa dari bukti surat T.II-7 sampai dengan T.I-9 menunjukkan Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada Para Penggugat guna memberikan waktu kepada Para Penggugat untuk dapat menyelesaikan kewajibannya yang tertunggak bahkan Tergugat I juga sudah memberitahukan kepada Para Penggugat jika tidak menyelesaikan kewajibannya maka tanah dan bangunan yang menjadi jaminan akan dijual melalui proses lelang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang bahwa dari bukti surat T.II-3, T.II-10 sampai dengan T.I-14 menunjukkan tindakan oleh karena Para Penggugat yang telah Cidera Janji/ Wanprestasi kepada Tergugat I dengan tidak memenuhi kewajibannya, dan Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas agunan Para Penggugat sehingga Tergugat II sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku berhak untuk melakukan pelelangan atas jaminan yang telah diagunkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I. Maka dari itu, Tergugat II melaksanakan lelang atas Agunan Para Penggugat, dan telah dilakukannya semua proses lelang berdasarkan dengan ketentuan dan peraturan yang ada;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat III untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.III-1;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat III yaitu bukti surat T.III-1 menunjukkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 telah berganti kepemilikan semula atas nama Ilham Sinaga dan saat ini telah berganti atas nama Sahat M. Panggabean;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat IV untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.IV-1 sampai dengan T.IV-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat IV yaitu bukti surat T.IV-1 menunjukkan identitas Tergugat IV Sahat M. Panggabean;

Menimbang bahwa dari bukti surat T.IV-2, sampai dengan T.IV-5 menunjukkan Tergugat IV telah memenangkan lelang atas Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 dan telah dilakukannya semua proses lelang berdasarkan dengan ketentuan dan peraturan yang ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat I, II yang melakukan lelang hak tanggungan dimuka umum pada hari Senin tanggal 26 Desember 2022 atas Perjanjian Pembiayaan Nomor : 49 tanggal 30 November 2018 beserta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 250/2019 tanggal 28 Januari 2019 dengan jaminan berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 atas nama Ilham Sinaga, seluas 250 M², terletak di Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Utara Provinsi Sumatera Utara melalui perantaraan Tergugat II, merupakan konsekuensi hukum yang harus diterima dan ditaati oleh kedua belah pihak dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor : 49 tanggal 30 November 2018 beserta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 250/2019 tanggal 28 Januari 2019, dengan demikian tindakan Tergugat I, II tersebut bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hak Penggugat selaku debitur, oleh karenanya tindakan Tergugat I, II tersebut tidak dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad);

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai pengumuman lelang, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual dan diterbitkan pada hari kerja KPKNL (Pasal 53 Ayat 1, 2 dan 3). Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi

Halaman 92 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



terhadap barang tidak bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut (Pasal 55):

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
- b. jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
- c. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- d. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
- e. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang;

Menimbang bahwa Pengumuman Lelang harus dimuat pada halaman utama atau reguler dengan huruf yang jelas dan mudah terbaca dan dilarang dimuat pada halaman suplemen/tambahan/khusus (Pasal 60 Ayat 6 dan 7);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat I, II, Pengumuman Lelang yang dilakukan terhadap obyek jaminan kredit Para Penggugat telah dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Keuangan tersebut di atas;

Majelis Hakim berpendapat ternyata tindakan Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II tersebut sebagai wujud nyata dari keadaan Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor : 49 tanggal 30 November 2018 beserta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 250/2019 tanggal 28 Januari 2019, oleh karenanya dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat tidak bertentangan dengan hak dan kewajiban Para Penggugat maka tindakan tersebut tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPdata, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena tidak didukung dengan alat bukti yang dapat mendukung dalil



Penggugat tersebut maka tanpa lebih lanjut mempertimbangkan petitum-petitumnya, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya, Tergugat IV juga sekaligus telah mengajukan gugatan balik atau rekonvensi terhadap Para Penggugat asal, sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan menyebut Tergugat IV asal sebagai Penggugat dalam rekonvensi (disingkat d.r) dan pihak Para Penggugat asal sebagai Tergugat dalam rekonvensi (disingkat d.r);

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil Penggugat dalam rekonvensi adalah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah Pemilik yang Sah dan Pihak yang berhak menempati tanah dan bangunan objek perkara a quo (objek perkara) sejak telah dinyatakan sebagai pemenang lelang sebagaimana kutipan lelang No. 445/06/2022 tertanggal 26 Desember 2022 oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN SUMUT KPKNL Kisaran;
- Bahwa faktanya tidak demikian, Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut malah menciptakan permasalahan baru dengan melakukan gugatan baru dan babak drama yang baru sehingga membuat Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mengalami kerugian baik secara Materil dan Immateril;
- Bahwa akibat dari perbuatan Terugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang sampai pada gugatan ini dibuat telah mengalami kerugian baik secara materi dan immateril, yakni sebagai berikut :

a. Kerugian Meteril

Oleh karena Para Penggugat konvensi /Terugat Rekonvensi tidak mau melakukan pengosongan dan tidak mau memberikan secara sukararela objek perkara tersebut sejak telah diberitahu oleh Tergugat I, Tergugat II dan/atau III telah beralih kepemilikannya,



maka sejak itu pula telah mengalami kerugian materi yakni berupa :

- Terganggunya aktivitas pekerjaan karena mengurus berkas-berkas yang diperlukan untuk mengajukan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan juga menghadapi perkara ini sebesar ± Rp. 100.000.000,-

b. Kerugian immateril

Akibat dari perbuatan para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Rekonvensi sehingga Tergugat Konvensi IV terkuras tenaga dan pikiran serta harkat dan martabat dan lebih parahnya lagi mengganggu kesehatan dan mental dari Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV semasa. Kerugian ini memang sulit untuk dapat nilai dengan uang, namun demi kepastian hukum menetapkan nilai kerugian yang ditafsir mencapai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

Sehinggal Total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mencapai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi Penggugat dr/Tergugat IV dk tersebut, Tergugat dr/ Para Penggugat dk di dalam Repliknya telah menjawab gugatan rekonvensi Penggugat dr/Tergugat IV dk tersebut dan membantah dalil-dalil gugatan rekonvensi tersebut dengan mendalilkan pula bahwa Penggugat dr/Tergugat IV dk telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjadi pemilik atas Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum yang ditemukan dipersidangan bahwa Penggugat dr/Tergugat IV dk telah memenangkan lelang atas Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 dan telah dilakukannya semua proses lelang berdasarkan dengan ketentuan dan peraturan yang ada;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan Penggugat dr/Tergugat IV dk sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang bahwa mengenai petitum pertama Penggugat dr/Tergugat IV dk yang menuntut agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat dr/Tergugat IV dk untuk seluruhnya menurut Majelis Hakim baru dapat dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat dr/Tergugat IV dk;

Menimbang bahwa mengenai petitum kedua Penggugat dr/Tergugat IV dk yang menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Gugatan Tergugat dr /Para Penggugat dk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) menurut Majelis Hakim baru dapat dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat dr/Tergugat IV dk;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum ketiga yang mendalilkan agar menyatakan bahwa Penggugat dr/Tergugat IV dk adalah pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah pula dibuktikan oleh Penggugat dr/Tergugat IV dk bahwa Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 tersebut berdasarkan prosedur lelang yang diperoleh berdasarkan prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka menurut hemat Majelis petitum ketiga diatas beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum keempat yang mendalilkan agar menyatakan Penggugat dr/Tergugat IV dk adalah Pemilik yang Sah dan Pihak yang berhak menempati tanah dan bangunan diatasnya seluas 250 M² yang terletak di Desa/Kelurahan Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Prov. Sumatera Utara sebagaimana

Halaman 96 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656/Damuli Pekan An. Benget Sahat M. Panggabean, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah pula dibuktikan oleh Penggugat dr/Tergugat IV dk bahwa objek sengketa tersebut diperoleh berdasarkan hasil lelang yang dimenangkan oleh Penggugat dr/Tergugat IV dk maka Penggugat dr/Tergugat IV dk merupakan pemilik yang sah yang berhak menempati tanah dan bangunan atas Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 tersebut, maka menurut hemat Majelis petitum keempat diatas beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum kelima yang mendalilkan agar memerintahkan Tergugat dr/Para Penggugat dk untuk mengosongkan tanah dan bangunan diatasnya seluas 250 M² yang terletak di Desa/Kelurahan Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Prov. Sumatera Utara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656/Damuli Pekan, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah pula dibuktikan oleh Penggugat dr/Tergugat IV dk merupakan pemilik yang sah yang berhak menempati tanah dan bangunan atas Sebidang tanah seluas 250 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di desa/kelurahan Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656 tersebut maka Tergugat dr/Para Penggugat dk untuk mengosongkan tanah dan bangunan diatasnya seluas 250 M² yang terletak di Desa/Kelurahan Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Prov. Sumatera Utara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656/Damuli Pekan, maka menurut hemat Majelis petitum kelima diatas beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam yang mendalilkan agar menghukum Tergugat dr/ Para Penggugat dk untuk membayar biaya materil

Halaman 97 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



dan immateril yakni sebagai bahwa akibat dari perbuatan Tergugat dr/Para Penggugat dk yang sampai pada gugatan ini dibuat telah mengalami kerugian baik secara materi dan immateril, yakni sebagai berikut:

■ **Kerugian Meteril**

Oleh karena Tergugat dr/Para Penggugat dk tidak mau melakukan pengosongan dan tidak mau memberikan secara sukararela objek perkara tersebut sejak telah diberitahu oleh Tergugat I, Tergugat II dan/atau III telah beralih kepemilikannya, maka sejak itu pula telah mengalami kerugian materi yakni berupa :

- Terganggunya aktivitas pekerjaan karena mengurus berkas-berkas yang diperlukan untuk mengajukan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan juga menghadapi perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

■ **Kerugian immateril**

Akibat dari perbuatan Tergugat dr/Para Penggugat dk sehingga Penggugat dr/Tergugat IV dk terkuras tenaga dan pikiran serta harkat dan martabat dan lebih parahnya lagi mengganggu kesehatan dan mental dari Penggugat dr/Tergugat IV dk semasa. Kerugian ini memang sulit untuk dapat nilai dengan uang, namun demi kepastian hukum menetapkan nilai kerugian yang ditafsir mencapai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Sehingga Total kerugian yang dialami Penggugat dr/Tergugat IV dk mencapai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena tuntutan Penggugat dr/Tergugat IV dk selama proses persidangan tidak ada membuktikan tentang hal tersebut, sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan hukum maka petitum keenam Penggugat dr/Tergugat IV dk patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dr/Tergugat IV dk dapat dikabulkan sebagian dan selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa karena gugatan konvensi dari Para Penggugat Konvensi telah ditolak, sedangkan gugatan rekonvensi dari Penggugat dr/Tergugat IV dk dikabulkan sebagian, maka Para Penggugat dk/Tergugat dr adalah pihak yang kalah, sehingga harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam gugatan rekonvensi ini sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata), Pasal 157 R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi /Tergugat IV dalam konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat dalam rekonvensi /Tergugat IV dalam konvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat dalam rekonvensi /Tergugat IV dalam konvensi adalah Pemilik yang Sah dan Pihak yang berhak menempati tanah dan bangunan di atasnya seluas 250 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Prov. Sumatera Utara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656/Damuli Pekan An. Benget Sahat M. Panggabean;
4. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan di atasnya seluas 250 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Prov. Sumatera Utara

Halaman 99 dari 101 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Rap



sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1656/Damuli Pekan;

5. Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi /Tergugat IV dalam konvensi untuk selain dan selebihnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat dalam konvens/Tergugat dalam rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp596.000,00. (lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Sidang Permasyarakatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2024 oleh Rachmansyah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hendrik Tarigan, S.H., M.H., dan Vini Dian Afrilia P., S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 24 Desember 2024 melalui Sistem informasi Pengadilan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Dedi Suhaji, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat dengan dihadiri oleh Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat I, II, III, IV melalui e-litigasi.

Hakim-Hakim Anggota,

d.t.o

Hendrik Tarigan, S.H., M.H.

d.t.o

Vini Dian Afrilia P., S.H., M.H.

Hakim Ketua,

d.t.o

Rachmansyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

d.t.o

Dedi Suhaji, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Proses	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp406.000,00;
anggilan	:	
4.....M	:	Rp 10.000,00;



eterai		
5.....R	:	Rp 10.000,00;
edaksi		
6. PNBP Panggilan	:	Rp 40.000,00;
Jumlah	:	Rp596.000,00;
(lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)		