



PUTUSAN

Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YUSNAINI, Perempuan, lahir di Padang, 15 Juli 1954, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan DR. Sutomo Nomor 138, Kel. Lubuk Pakam I.II, Kec. Lubuk Pakam – Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maja Simarmata, SH., MH., Yuris Mandela Saragih, SH., Agustinus Buulolo, SH., MH., Masing-masing Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **MJS JUSTITIA & PARTNERS**, yang beralamat di Jalan Setia Budi Pasar 1 No.19C, Kel. Tanjung Sari, Kec. Medan Selayang, Kota Medan - Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah register Nomor W2.U4/542/Hkm.00/VIII/2022, tanggal 22-08- 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) Persero Tbk, Cabang Lubuk Pakam, yang beralamat di Jalan Negara No.100. Tanjung Garbus Satu, Kec. Lubuk Pakam, Kab. Deli Serdang – Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Banjar Ranuandityo, Fajar Napitupulu, Satria Dharma Sakti, Muhammad Fery Sarjono, Muhammad Desiandi, Lintang A Sinambela, Jonni Tarigan, berdasarkan Surat Tugas Nomor : B.3868/KC-II/ADK/IX/2022 tanggal 21 September 2022 dan berdasarkan Surat Kuasa Nomor : B.3867/KC-II/ADK/9/2022 tanggal 21 September 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah

Halaman 1 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register Nomor W2.U4/646/HK.00/IX/2022, tanggal 22-09-2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)

Medan, yang beralamat di Jl. Pangeran Diponegoro No.30A, Madras Hulu, Kec. Medan Polonia, Kota Medan - Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kesatria Purba,SE,M.Si., Budi Prayitno, SH. MM., Edgar J.R Pangaribuan,MMSI., Dino M. Pakpahan, SH. MAP., Delvi Manalu, SH., MH., Mariani Panjaitan, SH., Agung Prasetya, SH., Jamilah, SH., untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara,c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro No 30A Gedung Keuangan Negara II Lantai 2 Medan,berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-511/MK.6/KN.7/2022 tanggal 08 November 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah register Nomor W2.U4/831/HK.00/XI/2022, tanggal 17-11-2022,dan berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-2674/KNL.0201/2022 tanggal 03 November 2022 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT-I**

3. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN DELI

SERDANG, yang beralamat di Jl. Karya Utama, Desa Perbarakan, Kec. Pagar Merbau, Kab. Deli Serdang – Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada, Puteri Rayhan Natasha Siregar, SH. Mkn., Irwan Muslim, ST., Andri Anata Lubis, SH., Lusi Austine Debora Sinaga, S. Sos., Irena Revin, SH., Agustinus Yosef Tungga, SE., Zainuddin, Yudi Taji Dwiyanto Panjaitan, SH., Okki Haryadi, SH., Budi Brendan Simamora, S.Sos., Dara Nofrida Yanti S.Ei., Giassanistya Fadillah Marpaung, S.Si., beralamat pada kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Jl. Karya Utama, Komplek Perkantoran Pemkab Lubuk Pakam, berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor 3561/ST-

Halaman 2 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12.07.MP.02.01/IX/2022 tanggal 19 September 2022 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3560/SKU-12.07.MP.02.01/IX/2022 tanggal 19-9-2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah register Nomor W2.U4/647/HKm.00/IX/2022, tanggal 22-09-2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT-II**;

4. **SUSIWATY**, Jl. Sutomo No. 146, Kel. Lubuk Pakam I.II, Kec. Lubuk Pakam, Kab. Deli Serdang – Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Arpani, SH., Rohadalahi Subhi Purba, SH. MH., Ahmad Sultoni Johar Hasibuan, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Ahmad Arpani, SH., & Rekan berkantor tetap di Jalan Pantai Labu Simpang, Jl Sadar Timur Dusun III No 119, Desa Emplasemen Kualanamu Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah register Nomor W2.U4/714/HKm.00/X/2022, tanggal 13-10-2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT-III**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 25 Agustus 2022 dalam Nomor 192/Pdt.G/2022/PN.Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tahun 2006 suami Penggugat atas nama Bustami (Almarhum) mengajukan Pinjaman terhadap Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Lubuk Pakam) dengan memakai jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Almarhum) dalam hal ini Ayah Kandung Penggugat, Sertifikat Hak Milik

Halaman 3 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 149 atas nama Yusnaini (Penggugat) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 540 atas nama : Yusnaini (Penggugat). Dengan besaran pinjaman Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

2. Bahwa, Penggugat adalah salah satu Ahli Waris dari Almarhum Buyung Enek sebagaimana Surat Keterangan Waris Nomor : 145/25/2009 yang dikeluarkan oleh Kantor Kecamatan Lubuk Pakam.
3. Bahwa, sebagaimana pada poin 1 diatas terhadap pengajuan Pinjaman yang diajukan oleh suami Penggugat tersebut telah di berikan oleh Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Lubuk Pakam) dan telah berjalan beberapa tahun dan pembayaran Pinjaman tersebut berjalan dengan baik.
4. Bahwa, pada awal tahun 2014 Penggugat melakukan Pelunasan utang tersebut kepada Tergugat dengan menarik kembali sertifikat hak milik nomor : 149 atas nama Penggugat dengan membayar sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dan pada akhir tahun 2014 Penggugat kembali menebus sertifikat hak milik nomor : 540 atas nama Yusnaini (Penggugat) dengan membayar sebesar Rp. 865.000.000.- (delapan ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat.
5. Bahwa, terhadap pembayaran hutang yang dilakukan Penggugat tersebut kepada Penggugat, masih ada satu (1) Sertifikat Hak milik yang tinggal kepada Tergugat sebagai jaminan sisa hutang Penggugat yaitu sertifikat hak milik nomor : 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Alm. Ayah kandung Penggugat) dengan besaran Rp.416.000.000.- (empat ratus enam belas juta rupiah)
6. Bahwa, sebagaimana poin 5 diatas terkait sisa hutang Penggugat kepada Tergugat tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran secara cicilan kepada Tergugat dengan besaran ditentukan dari kemampuan Penggugat, dan pembayaran sisa hutang tersebut dilakukan oleh Penggugat mulai dari akhir tahun 2014 sampai bulan November 2017. Dan pada saat itu pembayaran penggugat mengalami penundaan dikarenakan Suami Penggugat (Alm. Bustami) selaku Debitur Tergugat meninggal dunia.
7. Bahwa, terhadap penundaan Pembayaran Penggugat tersebut setelah dihitung oleh Penggugat bersama-sama dengan Tergugat, Penggugat masih memiliki sisa hutang sebesar Rp.276.998.043,- (dua ratus tujuh

Halaman 4 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu empat puluh tiga rupiah).

8. Bahwa, walaupun demikian situasi dan kondisinya Penggugat masih memiliki etiket baik dalam menyelesaikan yang menjadi sangkutan atau tanggungjawabnya kepada Tergugat.
9. Bahwa, atas niat baik Penggugat tersebut telah berulang kali Penggugat mendatangi kantor Tergugat untuk membicarakan tentang pembayaran serta pelunasan hutang tersebut.
10. Bahwa, terkait pembicaraan pelunasan tersebut Penggugat mengajukan penyelesaian kepada Tergugat dengan menjualkan objek tersebut kepada orang lain sehingga pembayaran hutang Penggugat tersebut bisa lunas. dan terhadap permintaan penyelesaian Penggugat tersebut terjadi kata sepakat antara Penggugat dan Tergugat.
11. Bahwa, pada bulan april 2020, salah seorang calon pembeli mendatangi Penggugat atas nama Susiwaty (Turut Tergugat-III) dengan membicarakan keinginannya untuk membeli objek tersebut kepada Penggugat. Bahwa terkait niat Turut Tergugat-III untuk melakukan pembelian terhadap objek tersebut, Penggugat langsung menanggapi dan Penggugat menyampaikan kepada Turut Tergugat-III akan merundingkan hal tersebut kepada ahli waris lainnya.
12. Bahwa, setelah 2 (dua) hari berselang Turut Tergugat-III kembali menjumpai Penggugat untuk mempertanyakan hasil dari perundingan seluruh ahli waris dalam kesepakatan untuk menjual objek tersebut. Dan Penggugat langsung menanggapi Turut Tergugat-III dengan menyatakan bahwa seluruh ahli waris setuju dan bersedia menjual objek tersebut, dan sembari menjelaskan kepada Turut Tergugat-III bahwa terhadap objek tersebut telah di agungkan kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia, Kantor cabang lubuk pakam).
13. Bahwa, terhadap niat Turut Tergugat-III untuk membeli objek tersebut, Penggugat pada tanggal 22 April 2020 mendatangi kantor Tergugat untuk mempertanyakan dan memohon bernegosiasi terkait sisa hutang suami Penggugat atas nama Bustami (Almarhum) yang harus dibayar seluruhnya agar dapat ditebus atau ditarik kembali yang menjadi jaminan berupa surat Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Almarhum). Setelah Penggugat sampai di kantor Tergugat, Penggugat ketemu dengan salah seorang pegawai Tergugat atas nama Idris Sardi

Halaman 5 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembiring. Dimana pada pertemuan tersebut, Penggugat dan Tergugat mendapatkan kesepakatan bahwa sisa hutang yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 276.998.043,- (dua ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu empat puluh tiga rupiah).

14. Bahwa, setelah adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat. Penggugat menyampaikan kembali kepada Tergugat bahwa pembayaran hutang tersebut akan dilakukan oleh penggugat ketika objek yang menjadi Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H Sutan Buyung Enek laku terjual. Yang dimana pada saat itu Penggugat menyampaikan bahwa sudah ada pihak yang melakukan penawaran terhadap objek tersebut dan mudah-mudahan segera terealisasi. Kemudian pada saat itu Penggugat meminta kepada Tergugat bukti print out sisa hutang suami Penggugat tersebut.
15. Bahwa, Oleh karena sebelumnya niat Turut Tergugat-III membeli objek tersebut. Turut Tergugat-III pada awal bulan mei 2020 meminta izin kepada Penggugat untuk melihat-lihat kondisi dan keadaan isi bangunan/ruko yang mau dibeli tersebut. Selanjutnya seminggu kemudian Turut Tergugat-III meminta bukti berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No. 59 atas nama H. Buyung Enek (Almarhum), foto copy Surat Keterangan Ahli Waris dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2019 kepada Penggugat dengan alasan Turut Tergugat-III mendapat pendanaan dari PT. Bank Maybank Indonesia untuk membeli objek tersebut dan mereka meminta bukti alas hak kepemilikan objek tersebut.
16. Bahwa, pada pertengahan bulan mei tahun 2020 Turut Tergugat-III membawa Penggugat ke kantor PT. Bank Maybank Indonesia di jalan Sutomo Lubuk Pakam, guna untuk menghitung jumlah total dana untuk membuat akta jual beli dan BPHTB. Setelah dilakukan penghitungan biaya atas pembuatan Akta jual beli tersebut Penggugat dan Turut Tergugat-III sepakat untuk bagi 2 (dua) biayanya.
17. Bahwa, setelah Penggugat pulang dari kantor PT. Bank Maybank Indonesia tersebut, Penggugat dan keluarga disuruh untuk menunggu beberapa waktu hasilnya dari PT. Bank Maybank Indonesia dalam masa pencairan pendanaan kepada Turut Tergugat-III. Dan karena percayanya Penggugat dan keluarga kepada Turut Tergugat-III untuk membeli objek tersebut, Penggugat dan keluarga menunggu saja.

Halaman 6 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa, dalam kurang waktu 2 (dua) bulan sekitar bulan juli tahun 2020, Turut Tergugat-III memberikan kabar kepada Penggugat dan keluarga, dimana penawaran atas objek tanah dan bangunan/ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Alm. Orangtua kandung Penggugat) batal untuk dilakukan pembeliannya dengan alasan karena uang Down Payment (DP) yang diberikan Kepada PT. Bank Maybank Indonesia tersebut telah diambil oleh ayah dari Turut Tergugat-III (Susiwyaty).
19. Bahwa, dengan batalnya pembelian objek yang dilakukan oleh Turut Tergugat-III tersebut. Pengugat selaku ahli waris dari Almarhum H. Buyung Enek meminta kembali surat-surat yang sebelumnya diminta Turut Tergugat-III kepada Penggugat berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Almarhum), foto copy Surat Keterangan Ahli Waris dan bukti Pembayaran Pajak dan Bangunan (PBB), Tetapi pada waktu Penggugat meminta berkas tersebut kepada Turut Tergugat-III dengan santainya Turut Tergugat menjawab berkasnya telah hilang dan tercecer.
20. Bahwa, terhadap hal tersebut Penggugat dan keluarga menaruh curiga terhadap Turut Tergugat-III, dimana Penggugat dan keluarga menduga ada permainan dibalik pembelian objek tersebut. dimana berkas yang telah diberikan terdahulu tidak bisa dikembalikan.
21. Bahwa, pada tanggal 3 November 2020, Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor cabang lubuk pakam) memberikan surat pemberitahuan kepada Penggugat perihal lelang terhadap objek tersebut yang akan dilaksanakan pada tanggal 6 November 2020 melalui Turut Tergugat-I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KpknI) Medan. Namun Pemberitahuan terhadap Lelang tersebut tidak langsung disampaikan kepada Penggugat tetapi pemberitahuan lelang tersebut melalui adik Ipar Penggugat, maka dari itu Penggugat merasa ada yang tidak beres dari Tergugat dan Turut Tergugat-III ini.
22. Bahwa, setelah mendengar informasi pemberitahuan lelang tersebut Penggugat mendatangi kantor Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lubuk Pakam) dan pada saat itu Penggugat berjumpa dengan salah seorang Pegawai kantor atas nama Idris Sardi Sembiring dan mempertanyakan terkait kesepakatan atau komitmen sebelumnya dimana Tergugat akan menunggu sampai terjual sebidang tanah dan rumah/ruko

Halaman 7 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Almarhum) dimana Sertifikat Hak Milik tersebut yang menjadi jaminan Hak tanggungan hutang Penggugat kepada Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia cabang lubuk pakam). Namun pada pertemuan tersebut melalui Pegawai kantor Tergugat atas nama saudara Idris Sardi Sembiring tidak bisa memberikan keterangan atau jawaban apapun terkait pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia) melalui Turut Tergugat-I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).

23. Bahwa, terhadap permasalahan tersebut Penggugat sangat di rugikan dimana Penggugat tidak mendapatkan kepastian dan penjelasan kepada Tergugat terkait status objek tersebut. Bahwa oleh karena itu Penggugat pada tanggal 5 November 2020 mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat-I di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan nomor perkara 253/Pdt.G/2020/PN.Lbp.
24. Bahwa, sebagaimana Gugatan Penggugat tersebut telah di proses dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan pada akhir putusan tanggal 20 April 2021 yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*). Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya kekurangan pihak dalam gugatan, dimana pemenang lelang tidak dimasukan sebagai para pihak. Namun pada saat itu Penggugat tidak mengetahui siapa pemenang lelangnya.
25. Bahwa, pada akhirnya dalam proses persidangan perkara nomor 253/Pdt.G/2020/PN.Lbp dalam jawaban Tergugat pada saat itu di sebutkan nama Susiwyat (Turut Tergugat-III) tetapi nama tersebut tidak asing bagi Penggugat, setelah Penggugat cari tahu rupanya pemenang lelang atas nama Susiwyat tersebut adalah orang yang pernah menawarkan diri untuk membeli objek perkara a quo yang meminta fotocopy setifikat, fotocopy surat keterangan ahli waris dan PBB pada objek tersebut kepada Penggugat hingga berkas tersebut belum dikembalikan sampai sekarang.
26. Bahwa, terhadap permasalahan tersebut dimana Turut Tergugat-III membatalkan jual beli sebelumnya dikarenakan adanya dugaan kemufakatan jahat antara Tergugat dengan Turut Tergugat-III untuk menguasai dan mengambil sebidang tanah dan rumah/ruko Penggugat tersebut sebagaimana objek tersebut telah menjadi jaminan hak tanggungan kepada Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas

Halaman 8 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama H. Sutan Buyung Enek (Alm. ayah kandung Penggugat). Dimana Tergugat melalui Turut Tergugat-I melakukan lelang dengan ketentuan harga yang tidak sesuai nilai pasar setempat.

27. Bahwa, terkait hal tersebut pada tanggal 20 januari 2022 Pengadilan Negeri Lubuk Pakam mengirimkan surat melalui Jurusita Pengganti Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) Nomor 21/Pdt.Eks/2022/PN. Lbp kepada Penggugat yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 januari 2022.
28. Bahwa, terhadap Penetapan Sita Eksekusi tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak pernah memberikan Teguran atau Aanmaning terhadap Penggugat, dimana yang sebenarnya sebelum ditetapkan Penetapan Sita Eksekusi tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam seharusnya melakukan pemanggilan kepada para pihak berupa surat peringatan atau Aanmaning, Namun hal tersebut belum dijalankan dan belum sampai kepada Penggugat.
29. Bahwa, sebagaimana Penetapan Sita Eksekusi tersebut yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Penggugat sampaikan bahwa cacat hukum dimana yang sebenarnya dieksekusi adalah Sertifikat Nomor 59 atas nama Sutan Buyung enek (Almarhum) tetapi pada kenyataannya yang dilakukan sita Eksekusi adalah objek Sertifikat Hak Milik No. 84 atas nama Sutan Asril Sikumbang (Almarhum).
30. Bahwa, sebagaimana kesalahan dalam penetapan Sita Eksekusi tersebut Penggugat sangat dirugikan dalam hal ini, dimana objek yang disita bukan objek yang sebenarnya.
31. Bahwa, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor : 213/PMK.06/2020 pasal 27 ayat (1) dan (2) huruf (a),(b),(c) tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang berbunyi :

“Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan”.

Halaman 9 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- (a). Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- (b). pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
- (c). pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.

32. Bahwa, sebagaimana permasalahan dalam perkara A quo, Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 17 Maret 2022 mengajukan permohonan pemblokiran di Kantor Turut Tergugat-II (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang), Namun tidak bisa dilakukan menurut keterangan dari Turut Tergugat-II menyampaikan bahwa terhadap hak kepemilikan objek perkara a quo telah beralih keatas nama Susiwyaty (Turut Tergugat-III).

33. Bahwa, Selanjutnya setelah Penggugat mengetahui pemenang lelang tersebut adalah Turut Tergugat-III dan mendengar harga jual terhadap objek tersebut tidak sesuai harga pasar dimana Tergugat memberikan harga jual kepada Turut Tergugat-III berkisar \pm sebesar Rp.900.000.000.- (sembilan ratus juta rupiah) dimana jauh dari harga yang sebenarnya.

34. Bahwa, Harga objek sebidang tanah dan rumah/ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Alm. Ayah kandung Penggugat) tersebut berdasarkan harga pasar sebenarnya adalah **sebesar Rp.2.000.000.000.- (dua milyar rupiah)**. Untuk itu terhadap perbuatan Tergugat melalui Turut Tergugat-I melakukan lelang tersebut sangat merugikan Penggugat.

35. Bahwa, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III untuk melakukan Lelang Eksekusi terhadap objek tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum dimana objek yang dilelang tersebut bukan harga yang sebenarnya. Oleh Karena itu memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Memutus perkara ini dapat mengabulkannya.

36. Bahwa, terkait penetapan eksekusi objek tersebut dimana yang menjadi jaminan hak tanggungan kepada Tergugat adalah berupa Sertifikat Hak

Halaman 10 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Alm. Ayah kandung Penggugat), Akan tetapi pada peletakan Sita Eksekusi tersebut salah.

37. Bahwa, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III, secara jelas telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat sebagaimana dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : ***“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”***.

38. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan alasan Gugatan Penggugat diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mengabulkanGugatan Penggugat ini dan sudikiranya memeriksa, memutus dan mengadili Gugatan ini serta memanggil para pihak terkait dalam perkara ini agar hadir pada persidangan pada hari dan tanggal yang di tetapkan seraya mohon putusan sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat sebagaimana dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : ***“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”***.
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar **Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah)**.
4. Memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini.
5. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoor raad*) walapun ada upaya hukum banding, dan Kasasi dari Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini.



Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa, Memutus dan mengadili perkara ini berpendapat lain, "**Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (ex aequo et bono)** ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dimana para pihak bersepakat menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator, dan berdasarkan musyawarah Majelis Hakim menunjuk Ade Zulfina Sari, SH., Mhum., Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 05 Desember 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

A. DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. B a h w a Dalam posita gugatan poin 1 dan 5 (halaman 1), Penggugat menguraikan objek sengketa yang menjadi jaminan/agunan kredit Penggugat kepada Tergugat berupa Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 59, yang terdaftar atas nama SUTAN BUYUNG ENEK. Selanjutnya pada posita poin 2, Penggugat mendalilkan diri sebagai salah satu ahli waris dari Sutan Buyung Enek;
2. B a h w a Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sesuai putusan Nomor 294 K/Sip/1971 yang berbunyi:
"Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh "orang lain"



(*asas legitima persona standi in judicio*). Gugatan yang secara salah diajukan oleh "orang lain" tersebut, harus dinyatakan "Gugatan tidak dapat diterima";.

3. B a h w a Berdasarkan yurisprudensi tersebut, Semua Ahli Waris dari SUTAN BUYUNG ENOK yang merupakan ahli waris objek Sertifikat Hak Milik No.59 sepatutnya ikut masuk sebagai pihak dalam gugatan a quo karena tidak bisa hanya diwakili oleh Penggugat sendiri untuk mempertahankan haknya;
4. B a h w a Dengan demikian, secara formil gugatan Penggugat a quo mengandung cacat secara formil karena pihak yang berkepentingan secara langsung tidak turut serta dalam gugatan. Sehingga terhadap gugatan Penggugat a quo sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

1. B a h w a Salah satu alasan suatu gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas adalah karena tidak jelasnya dasar hukum yang mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan hal tersebut terkandung dalam gugatan Penggugat a quo.
2. B a h w a Dalam dalil posita poin 34 halaman 7, Penggugat mendalilkan bahwa harga objek Sertifikat Hak Milik No. 59 atas nama H. Sutan Buyung Enok berdasarkan harga pasar sebenarnya sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga dalam petitum poin 3, Penggugat mohon agar Tergugat membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) karena hanya menjual secara lelang kepada Turut Tergugat III berkisar sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) (vide posita poin 33).

Dalil kerugian Penggugat dalam posita dan petitum yang demikian tidak memiliki dasar perhitungan dan dasar data terhadap nilai objek jaminan kredit yang jelas karena hanya asumsi pribadi Penggugat semata.



3. B a h w a Dengan demikian, gugatan Penggugat a quo mengandung unsur *obscuur libel* karena tidak jelasnya dasar hukum yang menjadi alasan gugatan. Maka dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang demikian menunjukkan bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur gugatan yang tidak jelas/kabur sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. B a h w a Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain terhadap Eksepsi tersebut, dengan ini Tergugat mengajukan Jawaban sebagai berikut;
2. B a h w a Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan yang utuh;
3. B a h w a Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
4. B a h w a Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkara sebagai berikut;
5. B a h w a Antara Penggugat dengan Tergugat terdapat perikatan/perjanjian hutang-piutang berdasarkan akta-akta sebagai berikut:

- 1) Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 35 tanggal 16 Juni 2006 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam. Berdasarkan Akta perjanjian ini, Penggugat dan Sdr. Bustami (suami Penggugat) telah mendapatkan fasilitas kredit modal kerja dari Tergugat sebesar **Rp.950.000.000,-** (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- 2) Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit



No. 49 tanggal 20 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam. Berdasarkan Akta perjanjian ini, Penggugat dan Sdr. Bustami (suami Penggugat) mendapatkan tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Tergugat sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) sehingga total kredit menjadi sebesar **Rp.1.500.000.000,-** (satu milyar lima ratus juta rupiah). Berdasarkan akta ini juga terdapat penambahan debitur dimana Sdr. Sutan Buyung Enek dan istrinya Hj. Rosmanidar turut menggabungkan diri sebagai pengambil kredit;

- 3) Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 38 tanggal 19 Februari 2008 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam;
- 4) Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit No. 38 tanggal 20 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam;
- 5) Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 23 tanggal 22 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam;
- 6) Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 22 tanggal 21 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam;
- 7) Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 35 tanggal 22 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam;
- 8) Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit No. 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 November 2012 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam. Berdasarkan akta perjanjian ini, Tergugat memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada Penggugat atas kesulitan perekonomian yang dialami;

9) Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit No. 24 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam. Berdasarkan akta perjanjian ini, Tergugat kembali memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada Penggugat atas kesulitan perekonomian yang dialami (Restrukturisasi Kedua);

10) Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit No. 05 tanggal 5 September 2014 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam. Berdasarkan akta perjanjian ini, Tergugat kembali memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada Penggugat atas kesulitan perekonomian yang dialami (Restrukturisasi Ketiga);

6. B a h w a Sebagai jaminan pelunasan hutang, Penggugat beserta debitur lainnya telah menyerahkan agunan tanah dan/atau bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 59 atas nama Sutan Buyung Enek. Agunan telah dilakukan pengikatan hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 647/2007 Peringkat I untuk kepentingan Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan;
7. B a h w a Penggugat pada tahun 2014 mengalami kesulitan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat sehingga Tergugat melakukan restrukturisasi kredit sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana terurai pada jawaban poin 5 diatas.
8. B a h w a Setelah dilakukan restrukturisasi kredit, Penggugat

Halaman 16 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



wanprestasi kepada Tergugat dengan tidak memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran hutang secara tertib sehingga pada akhirnya kondisi hutang menjadi **macet**. Untuk itu Tergugat telah memberikan surat-surat peringatan kepada Penggugat agar menjalankan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit melalui surat-surat sebagai berikut:

- Surat No. B.569-KC.II/ADK/02/2015 tanggal 2 Februari 2015 perihal **Surat Peringatan Pertama**;
- Surat No.B.968-KC.II/ADK/02/2015 tanggal 24 Februari 2015 perihal **Surat Peringatan II (Kedua)**;
- Surat No.B.1390-KC.II/ADK/03/2015 tanggal 23 Maret 2015 perihal **Surat Peringatan III (Ketiga)**;

9. B a h w a

Setelah diberi Surat-Surat Peringatan, ternyata Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat. Sehingga demi mendapatkan kepastian pembayaran/pelunasan hutang, Tergugat mendaftarkan lelang jaminan kredit (**Eksekusi Pasal 6 UUHT**). Berdasarkan **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) berbunyi:

"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".

Secara hukum, upaya lelang jaminan kredit milik Penggugat adalah pelaksanaan hak oleh Tergugat yang dilindungi hukum sesuai pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. B a h w a Setelah mendapatkan jadwal lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, Tergugat telah memberitahukan pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut kepada Penggugat melalui surat No. B.3573-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 22 Oktober 2020 yang pada intinya memberitahukan bahwa lelang akan dilaksanakan pada tanggal 6 November 2020. Selanjutnya dalam rangka pelaksanaan lelang, Tergugat telah membuat pengumuman lelang melalui selebaran pengumuman tertanggal 8 Oktober 2020 dan pengumuman Koran pada Koran Waspada yang terbit pada tanggal 23 Oktober 2020.

Lelang agunan Penggugat telah dilaksanakan pada tanggal 6 November 2020 dimana telah terjual objek lelang berupa tanah dan bangunan rumah sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama Sutan Buyung Enek dengan luas 212 m² kepada pemenang lelang Susiwyaty (incasu Turut Tergugat III) sebagaimana salinan risalah lelang Nomor 1393/04/2020 tanggal 6 November 2020;

11. B a h w a Yang menjadi pokok persoalan utama yang dijadikan alasan Penggugat mengajukan gugatan a quo adalah pelaksanaan lelang yang didaftarkan Tergugat atas objek jaminan kredit Penggugat melalui kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan (incasu Turut Tergugat I). Penggugat mendalilkan menderita kerugian karena harga jual sesuai harga pasar seharusnya sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sedangkan berdasarkan informasi dari Turut Tergugat III harga jual lelang berkisar sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah).

12. B a h w a upaya lelang adalah bentuk perlindungan yang diberikan negara kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan melalui diterbitkannya undang-undang

Halaman 18 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



hak tanggungan khususnya pasal 6. Pada penjelasan pasal 6 UU hak Tanggungan disebutkan:

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki 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 debitor 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";

Selanjutnya dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 104/2007 tanggal 22 Februari 2007 yang ditandatangani Pemberi Hak Tanggungan, secara tegas antara lain disebutkan bahwa :

- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian:

b. ...
...dst



Maka berdasarkan hal-hal diatas, penjualan lelang atas objek jaminan kredit Penggugat yang dilakukan Tergugat melalui perantara Turut Tergugat I adalah sudah sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku;

13. B a h w a

Selanjutnya untuk menjawab gugatan dari Penggugat mengenai harga jual objek lelang yang tidak sesuai nilai pasar, dapat Tergugat jelaskan bahwa penentuan nilai limit lelang sudah dilakukan Tergugat dengan pendekatan harga pasar wajar secara objektif. Adapun tujuan dari penjualan secara lelang adalah untuk mendapatkan harga penawaran terbaik dari masyarakat umum maka untuk tujuan tersebutlah dibuatkan pengumuman melalui media massa (Koran) dan melalui selebaran-selebaran. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian karena menilai harga jual dari objek sengketa jauh diatas harga jual lelang dimana menurut Penggugat untuk objek lelang a quo sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Nilai asset sebesar itu tentu saja sangat subjektif bagi Penggugat yang akan bertindak sebagai penjual yang bisa saja menyebutkan angka penawaran sekehendak hatinya, namun fakta hukum membuktikan sebaliknya. Untuk objek lelang tersebut yang sudah Tergugat umumkan melalui media massa ternyata tidak memiliki nilai jual setinggi itu karena dengan nilai limit yang Tergugat umumkan hanya menarik minat dari Turut Tergugat III. Maka dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang eksekusi adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum sehingga sepatutnya ditolak.

14. B a h w a

Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang dalam posita poin 28 dan 29 yang menyinggung mengenai Penetapan Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Penedil Negeri Lubuk Pakam atas permohonan



dari Turut Tergugat III atas objek sengketa yang sudah beralih nama menjadi atas nama Turut Tergugat III. Keberatan-keberatan Penggugat tersebut telah mencampuradukkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai gugatan Penggugat a quo, dengan keberatan Penggugat atas proses penetapan sita oleh Pengadilan Negeri.

15. B a h w a

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Tergugat diuraikan di atas, jelas dan dapat dibuktikan bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah gugatan yang tidak benar, tidak berdasar hukum dan mengada-ada, serta perbuatan Tergugat sebagai Kreditur telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Terhadap dalil-dalil gugatan yang tidak secara khusus Tergugat tanggapi secara otomatis Tergugat tolak karena tidak memiliki relevansi terhadap gugatan a quo;

Maka Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memutus perkara ini dengan putusan Menolak Gugatan Penggugat atau Setidak – tidaknya Menyatakan Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

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

I. DALAM EKSEPSI (EXCEPTIE):

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

A. Eksepsi Gugatan Error In Persona

1. Bahwa pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat I merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat I yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan Permohonan Lelang dari Tergugat dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi

Halaman 21 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "**PMK No. 27 Tahun 2016**"), Turut Tergugat I tidak boleh menolaknya.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016, diatur bahwa "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual*".
3. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan No. B2971-II/ADK/09/2020 tanggal 21 September 2020 dari Tergugat I, yang salah satu substansinya berisi pernyataan yang salah satunya menyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan membebaskan Turut Tergugat I terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dari proses pelelangan atas objek sengketa, bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
4. Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut di atas, jelas secara sah dan berdasar hukum bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak yang digugat pada perkara a quo, sehingga Turut Tergugat I dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat I dari pihak yang berperkara dalam perkara a quo.

B. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

1. Bahwa dalam posita Gugatan Penggugat vide lembar keenam, yang menyampaikan asumsi bahwa adanya cacat hukum terhadap Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*), namun tidak dijadikan hal-hal yang digugat/diminta dalam petitum Gugatan Penggugat pada lembar kedelapan hingga kesembilan. Sehingga tidak ada kesesuaian antara dalil Penggugat dalam posita dengan yang digugatnya dalam petitum.
2. Bahwa dikarenakan ketidaksesuaian/inkonsistensi antara posita dan hal yang dimohonkan Penggugat dalam Petitum dimaksud, untuk menghindari adanya kekeliruan hukum kedepannya maupun potensi adanya kerugian negara, dengan demikian jelaslah hal ini mengakibatkan gugatan a quo menjadi obscuur libel maupun berpotensi putusan perkara a quo menjadi tidak sempurna dan oleh karenanya

Halaman 22 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

3. Bahwa selain daripada hal itu di atas, Turut Tergugat I membantah dan menolak dalil Penggugat menyatakan dalam Gugatannya bahwa perbuatan Turut Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan peraturan. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan, menunjukkan dan menyebutkan dengan jelas dan pasti tentang perbuatan Turut Tergugat I yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 4. Bahwa terkait pelelangan yang dilakukan terhadap objek perkara a quo berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie. Dengan demikian, Tergugat selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo, Turut Tergugat I sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat dan **telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
 5. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU HT yang berbunyi:
 - (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
 - (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- Maka Tergugat I dapat secara langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa harus menunggu adanya putusan atau penetapan eksekusi pengadilan terlebih dahulu apabila Penggugat wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UU HT karena Sertifikat Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang berbunyi:
 - (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:



- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
 - b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*
7. Bahwa tindakan Turut Tergugat I terkait pelelangan yang dilakukan terhadap aset milik Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan yang mengatur mengenai lelang, yang berdasarkan **Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27 tahun 2016)**.
8. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:
- a. ***Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;***
Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditor;
 - b. ***Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.***
9. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan ***"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak"***, sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

Halaman 24 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



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

C. Eksepsi Plurium Litis Consortitum

1. Bahwa setelah Turut Tergugat I membaca secara keseluruhan Gugatan baik dalam posita maupun petitumnya, ternyata masih terdapat pihak yang harus diikutsertakan dalam Gugatan perkara a quo.
2. Bahwa sebagaimana yang disampaikan dalam posita Gugatan lembar keenam, bahwa pihak yang perlu diikutsertakan dalam perkara a quo adalah Pihak yang mengajukan dan melaksanakan Eksekusi terkait Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) Nomor 21/Pdt.Eks/2022/PN.Lbp. Kemudian Turut Tergugat I berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait dan berlaku jelas dan terang bukan merupakan Pihak yang berwenang sebagai Pemohon Eksekusi dan Pelaksana Sita Eksekusi tersebut.
3. Bahwa jika Penggugat berdalil sebagaimana dalam Gugatannya pada lembar keenam tersebut, yang berasumsi adanya cacat hukum terhadap Sita Eksekusi vide Gugatan lembar keenam tersebut maka Pihak Pemohon dan Pelaksana Eksekusi yang dimaksud itu pun patut untuk turut dijadikan pihak berperkara dalam Gugatan a quo.
4. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan:
"bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat."
5. Bahwa dengan tidak ditariknya Pemohon Eksekusi dan Pelaksana Eksekusi dalam perkara a quo, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan holistik. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 menyatakan apabila masih ada orang yang harus



ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, barulah suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, **maka menjadikan Gugatan a quo tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya Gugatan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

D. Eksepsi Persona Standi Non Judicio

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat I sepatutnya dinyatakan **tidak dapat diterima**, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat I di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena mencantumkan hanya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, padahal Turut Tergugat I merupakan satu kesatuan instansi pemerintah.
2. Bahwa KPKNL Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Rpeublik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara. **Oleh karena itu, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya / instansi atasannya.**
3. Bahwa kekeliruan tersebut tercantum pada lembar kesatu surat gugatan Penggugat, di mana Penggugat menyebutkan *persoon* Turut Tergugat I sebagaimana yang dijelaskan pada angka 1 di atas.
4. Bahwa oleh karena KPKNL Medan bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada instansi atasannya (vertikal) tersebut, maka dalam hal adanya gugatan juga harus dikaitkan dengan instansi atasannya tersebut.
5. Bahwa dengan dasar penjelasan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I di atas, menunjukan dan terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Medan tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta hukumnya, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas tersendiri untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum, sehingga **gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai**



gugatan dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

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

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

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

- a. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat I memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam
- b. Eksepsi di atas mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan (*mutatis mutandis*) dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini dan Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.
- c. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat I.
- d. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, khususnya terhadap Turut Tergugat I adalah berawal dari Perjanjian Kredit yang dalam prosesnya menurut Tergugat terdapat suatu wanprestasi dan kemudian berujung pada proses pelelangan terkait eksekusi hak tanggungan atas jaminan pelunasan kredit antara Penggugat kepada Tergugat.

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

1. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**, Tergugat mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat I sesuai Surat No. No. B.2967-II/KC/RTL/09/2020 perihal Permohonan Lelang Agunan tanggal 21 September 2020.
2. Bahwa berdasarkan **Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 bahwa “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, tidak boleh menolak permohonan**

Halaman 27 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang". Maka Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-2415/WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 07 Oktober 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang.

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

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

6. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang berbunyi:
 - (2) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - c. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau



- d. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
7. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara a quo telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mana hasilnya telah laku terjual lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang No. 1393/04/2020 tanggal 06 November 2020, **sehingga dasar hukum yang berkaitan ialah PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukan PMK No. 213 Tahun 2020 sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya.**
8. Bahwa mengingat Pasal 110 PMK No. 213 Tahun 2020, yang intinya berisi bahwa pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya sebelum berlakunya PMK ini, tetap dilaksanakan berdasarkan PMK No. 27 Tahun 2016, vide dalil Turut Tergugat I dalam Pokok Perkara ini Tentang Pelelangan pada poin 2 di atas tersebut penetapan lelangnya tanggal 07 Oktober 2020.
9. Bahwa mengingat pula Pasal 113 PMK No. 213 Tahun 2020, PMK ini mulai berlaku setelah tiga bulan setelah diundangkan (diundangkan tanggal 23 Desember 2020). Sehingga dalil Penggugat yang mendasari PMK No. 213 Tahun 2020 adalah keliru dan tidak tepat.
10. Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti merupakan dalil yang sangat tidak mendasar daripada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat I terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan.
11. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat I tidak dapat dituntut secara hukum karena Turut Tergugat I hanya menjalankan tugas dan fungsi pemerintahan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.



Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Penggugat

13. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal tersebut hanya asumsi Penggugat belaka tanpa didasari oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian menjadikan semakin memperjelas Eksepsi Obscur Libel dari Turut Tergugat I yang dikemukakan terdahulu.
14. Bahwa perlu Penggugat pahami, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan kewenangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang mengatur bahwa ***“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”***.
15. Bahwa dengan demikian telah dengan tegas terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat baik dalam Posita dan Petitum Gugatan tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut untuk dikesampingkan.
16. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
- a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
17. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b. Melanggar hak subyektif orang lain;
 - c. Melanggar kaidah tata susila;
 - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
18. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan

Halaman 30 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



sebagai perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subjektif orang lain.

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

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



Tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*)

Penggugat Tidak Berdasar Hukum

21. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.
22. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
23. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
24. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat



Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

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

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

PRIMAIR

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menolak permohonan uitvoerbaar bij voorraad Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul terhadap perkara a quo.

SUBSIDAIR

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

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. ***Non Persona Standi In Juditio* (Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum)**
 - Bahwa mengutip dalil Penggugat pada lembar 2 point 1 yang menyatakan "Bahwa, pada tahun 2006 suami Penggugat atas nama Bustami (Almarhum) mengajukan pinjaman terhadap Tegugat (PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Lubuk Pakam)



dengan memakai jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Almarhum)

- Bahwa mencermati dalil penggugat tersebut yang menjadi permasalahan adalah perjanjian kredit antara suami Penggugat (Alm. Bustami) semasa hidupnya dengan Tergugat (i.c. PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lubuk Pakam) dengan agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terbitnya hak Penggugat sebagai ahli waris dari Bustami dan H.Sutan Buyung Enek adalah sejak Bustami dan H. Sutan Buyung Enek meninggal dunia terhitung sejak diakuinya Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 145/25/2009 yang dikeluarkan oleh Kantor Kecamatan Lubuk Pakam **dan pada saat tersebut terhadap objek dalam perkara a quo adalah kehendak Bustami dan H. Sutan Buyung Enek semasa hidupnya;**
- Bahwa merujuk Pasal 1320 KUH-Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dapat ditemukan syarat sah nya sebuah perjanjian 1)Kesepakatan yang mengikat para pihak, 2)Kecakapan dalam membuat suatu perikatan, 3)Adanya suatu hal, 4)Suatu sebab yang halal selanjutnya pada Pasal 1338 ayat (1) KUH- Perdata menegaskan bahwa: *“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”* dengan demikian kapasitas hukum Penggugat adalah tidak memiliki dasar mempermasalahkan perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut sepenuhnya kehendak subjek hukum yang membuatnya pada saat itu yang mengikat sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya;
- Bahwa hal tersebut di atas, sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : *“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”* dengan demikian sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklraad*)

3. Tentang Gugatan Obscuur Libels (Kabur/Tidak Jelas)

- Bahwa mengutip posita Penggugat pada lembar 8 point 36 yang menyatakan *“Bahwa, terkait penetapan eksekusi objek tersebut*

Halaman 34 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



dimana yang menjadi jaminan hak tanggungan kepada Tergugat adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Alm. Ayah Kandung Penggugat), akan tetapi pada peletakan Sita Eksekusi tersebut salah”;

- Bahwa selanjutnya mencermati antara **Posita dan Petitum Penggugat ternyata tidak sejalan** dimana dalam Posita Penggugat mendalilkan mengenai peletakan sita eksekusi yang salah akan tetapi dalam Petitum tidak diuraikan mengenai hal tersebut dengan demikian terjadi ketidakjelasan dan kaburnya gugatan Penggugat oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);
- Bahwa mengutip gugatan Penggugat pada lembar 1 point 1 yang menyatakan bahwa “Bahwa, pada tahun 2006 suami Penggugat atas nama Bustami (Almarhum) mengajukan pinjaman terhadap Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Lubuk Pakam) dengan memakai jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Almarhum).....”
- Bahwa selanjutnya mengutip gugatan Penggugat pada lembar 8 point 37 yang menyatakan “Bahwa, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III, secara jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum....”;
- Bahwa dengan demikian, **terdapat ketidakjelasan** materi gugatan Penggugat dimana dasar gugatan Penggugat awalnya dikarenakan Suami dari Penggugat telah melakukan pinjaman dengan memakai Sertipikat Hak Milik Nomor 59 sebagai jaminan pinjaman sehingga gugatan tersebut terkesan bercampur aduk antara gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga hal tersebut secara jelas dan tegas melanggar tata tertib beracara karena antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum harus diselesaikan tersendiri, yang mana hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 jo Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001. Oleh karenanya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim

Halaman 35 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

- Bahwa setelah Turut Tergugat II mencermati seluruh isi gugatan Penggugat, tidak ditemukan dalil yang secara rinci menyatakan mengenai letak objek perkara, sehingga membuat Turut Tergugat II yakin bahwa gugatan yang diajukan Penggugat menjadi gugatan kabur/tidak jelas;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah **Obscuur Libels** dan untuk mendukung argument Turut Tergugat VII tersebut diperkuat berdasarkan:
 - a. **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :
“*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*”;
 - b. **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 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 setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Oleh karenanya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

4. Tentang Gugatan *Error In Persona*

- Materi gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang apabila dihubungkan dengan Turut Tergugat II adalah sangat tidak beralasan ditarik menjadi pihak di dalam

Halaman 36 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



perkara ini karena di dalam gugatan tersebut sangat begitu jelas bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah Suami semasa hidupnya merupakan nasabah dari Tergugat (i.c. PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lubuk Pakam) dan tidak ditemukan satupun posita Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak ada relevansinya dengan pihak Turut Tergugat II, oleh karena itu mohon Turut Tergugat II agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

- Hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.442 K/Sip/1973 tanggal 08-10-1973 menyatakan bahwa “*Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*” Dengan demikian sudah sepatutnya dan selayaknya Turut Tergugat II harus dikeluarkan di dalam perkara ini karena tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat II dalam eksepsi tersebut di atas untuk tidak mengulang-ulangi lagi, mohon untuk dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis-mutandis;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat dalam persidangan ini kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II dalam Jawaban ini;
3. Bahwa mencermati seluruh Posita dan Petitum Penggugat yang menjadi objek permasalahan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 59, oleh karena itu dalam Jawaban ini Turut Tergugat II focus kepada objek perkara *a quo*;
4. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, atas sertipikat *a quo* dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - Bahwa Turut Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 59/Lubuk Pakam I-II terakhir terdaftar atas nama Susiawaty seluas 212 M² (dua ratus dua belas meter persegi) terletak di Desa Lubuk Pakam I-II, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

Halaman 37 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Turut Tergugat II telah mencatatkan peralihan hak karena lelang atas Sertipikat *a quo* berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1393/04/2020 tanggal 06 November 2020 yang dibuat oleh Ade Liniarty Daulay, S.E. Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan ke atas nama Susiawaty;
- 5. Bahwa dalam hal pencatatan peralihan hak karena lelang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang harus melampirkan syarat-syarat sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan sebagai berikut :
 - a. Formulir Permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani Pemohon atau kuasanya di atas Materai cukup;
 - b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
 - c. Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - d. Fotokopi Akta Pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi badan hukum;
 - e. Sertipikat Asli;
 - f. Risala Lelang;
 - g. Penyerahan Bukti Pelunasan Lelang;
 - h. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
 - i. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht);
- 6. - Bahwa mencermati gugatan Penggugat pada lembar 7 point 32 yang menyatakan "*Bahwa, sebagaimana permasalahan dalam perkara a quo, Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 17 Maret 2022 mengajukan permohonan pemblokiran di Kantor Turut Tergugat-II (kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang), Namun tidak bisa dilakukan.....*"

Halaman 38 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa merujuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Cara Blokir dan Sita pasal 3 ayat 2 menyatakan :

“Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan:

 - a. dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir dan
 - b. paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.
- Bahwa merujuk Peraturan Menteri tersebut di atas dan setelah mencermati data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Turut Tergugat-II tidak bisa mencatatkan permohonan blokir Penggugat karena sebelumnya pada tanggal 19 November 2020 telah dicatatkan blokir berdasarkan permohonan Saudari Yusnaini (i.c. Penggugat) yang permohonannya diajukan karena adanya perkara dengan register perkara Nomor : 253/Pdt.G/2020/PN.Lbp maka untuk itu Saudari Yusnaini tidak dapat mengajukan permohonan pencatatan blokir kembali untuk yang kedua kalinya sesuai dengan Pasal 3 Ayat 1 huruf b pada Peraturan Menteri tersebut;
- 7. Bahwa atas objek perkara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 59/Desa Lubuk Pakam I-II maka dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut diperoleh 3 (tiga) kepastian hukum terutama kepastian subjek, kepastian objek, dan kepastian status hak yang didaftar karena telah menempuh prosedur dan tata cara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II tidak perlu menanggapi lebih lanjut yang tidak ada kaitannya dengan

Halaman 39 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



Turut Tergugat II.
Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terhormat dalam
perkara ini agar berkenan memberi putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya

(*Niet Onvankelijke Verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik
Nomor : 59/Lubuk Pakam I-II terakhir terdaftar atas nama Susiawaty
seluas 212 M² (dua ratus dua belas meter persegi) terletak di Desa
Lubuk Pakam I-II, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli
Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam
perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang
memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon
putusan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

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

A. TENTANG EKSEPSI

**1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUUR
LIBEL*);**

**a. Gugatan Penggugat Kabur karena tidak sinkron antara
Posita dengan Petitum;**

- Bahwa sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat sangat tidak
jelas dan tidak sinkron antara Posita dengan Petitum, dimana
dalam Posita Penggugat menyinggung mengenai objek yang
menjadi peletakan sita eksekusi tersebut salah (*vide* Posita ke-
36), serta Penggugat mendalilkan Penjualan objek lelang
dibawah harga pasar;
- Bahwa tetapi didalam petitumnya Penggugat tidak ada
menuntut apapun terkait kesalahan dalam peletakan sita
eksekusi tersebut agar sita diangkat atau pengembalian objek
sita tersebut kepada Penggugat, dan malah Penggugat
memintakan ganti kerugian materil sebesar Rp 2.000.000 (dua



Milyar Rupiah) yang tidak pernah diuraikan dalam posita baik dasar fakta dan dasar hukum serta akibat apa kerugian tersebut, sehingga dengan ketidaksinkronan ini gugatan yang diajukan Penggugat menjadi tidak jelas (*Obscuur Libel*);

b. Gugatan Penggugat Kabur karena tidak menyebutkan peristiwa-peristiwa dan dasar hukum yang dilanggar dan dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

- Bahwa sebagaimana dalil Posita Point 37 dan Petitum ke 2 surat gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa “.....Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan hukum;
- Bahwa dalam menyusun gugatan perbuatan melawan hukum seharusnya dalam posita gugatan dengan jelas menguraikan perbuatan pihak-pihak yang ditarik sehingga dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah kami mencermati dalil-dalil posita dari Penggugat ternyata Penggugat tidak ada menjelaskan secara jelas dalam dalil-dalil gugatannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum mana yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat – III sehingga gugatan yang demikian dikwalifikasi kabur;
- Bahwa atas hal tersebut maka sangat beralasan agar Majelis Hakim untuk gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) dan berdasarkan dalil-dalil diatas **karenanya dengan ini jelas gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**;

2. EKSEPSI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

- Bahwa sebagaimana didalam Posita Point ke 28, Penggugat mendalilkan sebagai berikut, **“bahwa terhadap Penetapan Sita Eksekusi tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak pernah memberikan Teguran atau Aanmaning terhadap Penggugat, dimana yang sebenarnya sebelum ditetapkan Penetapan Sita Eksekusi tersebut Pengadilan Negeri Lubuk**

Halaman 41 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Pakam seharusnya melakukan pemanggilan kepada para pihak berupa surat peringatan atau Aanmaning, Namun hal tersebut belum dijalankan dan belum sampai kepada Penggugat”;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan dalil Penggugat tersebut, jelas Penggugat telah menyalahkan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam hal ini Jurusita karena tidak memberikan Teguran atau Aanmaning terhadap Penggugat AKAN TETAPI. Penggugat tidak menarik Juru Sita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menjalankan pekerjaan tersebut sebagai Pihak yang terkait dalam perkara ini karena yang bisa menjawab hal tersebut hanyalah Juru Sita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sehingga **dengan tidak ditariknya Juru Sita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam maka mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);**

B. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon apa yang telah Turut Tergugat III sampaikan pada bagian Eksepsi diatas dianggap ditulis dan tertulis kembali pada bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa DENGAN TEGAS Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali sepanjang apa yang diakui secara tegas dalam jawaban aquo oleh Turut Tergugat III;
3. Bahwa TIDAK BENAR dalil Penggugat pada posita point ke 20 yang menyatakan, “Bahwa terhadap hal tersebut Penggugat dan keluarga menaruh curiga terhadap Turut Tergugat III dimana Penggugat dan keluarga menduga ada permainan dibalik pembelian objek tersebut. Dimana berkas yang telah diberikan terdahulu tidak bisa dikembalikan”;

Bahwa atas hal tersebut diatas Turut Tergugat III sampaikan bahwasanya Turut Tergugat III tidak ada/tidak pernah bermain dibelakang dengan pihak manapun atas pembelian objek aquo, dimana Tergugat III adalah Pembeli yang sah atas lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II berdasarkan Pasal 6 UUHT, oleh karena itu maka pernyataan Penggugat dalam dalil posita point 20 hanyalah ilusi, mengada-ngada dan khayalan Penggugat saja;-



4. Bahwa dalam perkara aquo posisi Turut Tergugat III adalah selaku Pemenang lelang atas tanah dan bangunan SHM No. 59 sebagaimana Risalah Lelang No. 1393/04/2020 tanggal 06 November 2020, sehingga berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat III adalah Pembeli Lelang yang sah atas SHM No. 59 berdasarkan Pasal 6 UUHT, dimana atas hal tersebut Turut Tergugat III adalah merupakan **Pembeli beritikad baik** sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/Sip/1974 Jo No. 3604 K/Pdt/1985 Jo No. 1091 K/Pdt/2009 Jo No. 2609 K/Pdt/2003 Jo No. 174 PK/Pdt/2012 Jo No. 109 K/Pdt/2009;
5. Bahwa selanjutnya terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat III pernah menyatakan keinginannya untuk membeli objek kepada Penggugat adalah juga dalil yang tidak berdasar untuk didalilkan, dimana Tergugat III dengan Penggugat tidak pernah melakukan kesepakatan masalah harga maupun cara pembayaran, sehingga tidak ada hak dan kewajiban antara Tergugat III dengan Penggugat, serta jikapun Penggugat hendak menjual objek kepada Tergugat III maka yang menjadi pertanyaan **apa bisa Penggugat menjadi penjual dalam objek aquo??** Sedangkan jika mengacu pada pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa, *"Apabila Debitor cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;
6. Bahwa oleh karena itu jika mengacu pada isi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diatas, **hanya Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan saja yang memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dan bukan Debitor yang memiliki hak untuk menjualnya**, sehingga atas dasar tersebut dalam hal ini **Turut Tergugat-III telah berlaku bijak dan sesuai aturan hukum dalam membeli objek aquo serta perbuatan yang Turut Tergugat-III lakukan TIDAK ADA MERUGIKAN PIHAK MANAPUN MALAH JUSTRU MENGUNTUNGKAN PIHAK-PIHAK** dalam hal ini khususnya juga menguntungkan Penggugat karena atas pembelian yang Turut Tergugat-III lakukan maka hutang milik Penggugat telah berakhir dan Pengugat tidak memiliki beban lagi

Halaman 43 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



berupa bunga, dan denda serta memikirkan cara melunasi hutang-hutang Penggugat kepada Tergugat;

7. Bahwa selanjutnya juga Turut Tergugat III tekankan bagaimana bisa Penggugat menyatakan Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum padahal senyatanya perbuatan pembelian atas lelang yang Turut Tergugat III lakukan sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan menguntungkan Penggugat;
8. Bahwa selanjutnya mengenai point ke-28 pada posita Penggugat dimana Penggugat menyatakan, *"Bahwa terhadap Penetapan Sita Eksekusi Tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak pernah memberikan Teguran atau Aanmaning terhadap Penggugat,....."*, bahwa dalil tersebut sekali lagi Turut Tergugat III sampaikan bukan merupakan kewenangan Turut Tergugat III untuk menjawabnya akan tetapi kewenangan dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang dalam perkara ini tidak dijadikan pihak oleh Penggugat sehingga Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak mempunyai kesempatan untuk menjawab dan membela diri atas dalil Penggugat tersebut;
9. Bahwa juga berkaitan dengan point ke-28 Posita milik Penggugat, dimana Turut Tergugat III nyatakan telah menerima tembusan Teguran atau *Aanmaning* tersebut, maka secara logika tidak mungkin Juru Sita Pengadilan tidak menyampaikan *Aanmaning* kepada Penggugat yang memang tujuan dari *Aanmaning* tersebut sementara kepada Turut Tergugat III saja disampaikan sehingga karenanya pelaksanaan Sita Eksekusi sesuai dengan prosedur dan hukum yang berlaku;
10. Bahwa selanjutnya mengenai point ke 29 dan 30 dalam Posita milik Penggugat dimana Penggugat menyatakan objek yang disita bukan objek yang sebenarnya maka atas dasar itu Turut Tergugat III menanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa dalil Penggugat sebagaimana diatas adalah tidak benar karena justeru Penggugat sendirilah pada awalnya yang menunjukkan objek jaminan hutangnya yakni SHM No. 59 adalah tanah dan Bangunan Ruko No. 52 yang terletak di Jalan Sotomo Lubuk Pakam, sebagaimana Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat i.c BRI Cab. Lubuk Pakam, sehingga tidak ada kesalahan objek;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Turut Tergugat sebagaimana diatas hanyalah Pembeli lelang, dimana objek lelang SHM No. 59 berupa Ruko No. 52 di Jalan Sutomo sebagaimana diatas juga adalah berdasarkan objek yang ditunjuk oleh Pihak BRI Cab. Lubuk Pakam;
- Bahwa selanjutnya perkara aquo adalah perkara yang sudah 3 (tiga) kali diajukan oleh Penggugat maupun adik Penggugat yang bernama Dedy yang dalam perkara sebelumnya diputus dengan putusan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima, dimana dalam perkara sebelumnya Penggugat tidak pernah mendalilkan salah objek, sehingga jika benar salah objek seharusnya Penggugat konsisten tentang dalil gugatannya akan tetapi kenapa baru sekarang muncul dalil salah objek sehingga atas hal tersebut dalil-dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar;
- Bahwa sebagaimana diatas telah diletakkan sita atas SHM No. 59 berupa Ruko No. 52 di jalan Sutomo Lubuk Pakam, dan pada saat peletakkan sita tersebut adiknya Penggugat yang bernama Dedy melakukan keberatan dilapangan akan tetapi tidak pernah disampaikan bahwa Sita yang diletakkan adalah salah objek sehingga dalil salah objek adalah tidak benar;
- Bahwa selanjutnya sebagaimana dalil salah objeknya Penggugat juga tidak menyebutkan objek yang benar menurut versi dari Penggugat sehingga jelas menunjukkan dalil salah objek tidak jelas;

Bahwa atas hal tersebut diatas mohon kepada Majelis hakim berkaitan dengan dalil salah objek haruslah dikesampingkan;

11. Bahwa selanjutnya dalam posita ke 31 gugatan Penggugat dimana Penggugat mendalilkan tentang Peraturan Menteri Keuangan nomor : 213/ PMK.06/ 2020 pasal 27 ayat (1) dan (2) huruf (a), (b), (c) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam gugatan, dimana dasar yang disampaikan oleh Penggugat tersebut tidak relevan dengan dasar-dasar peristiwa gugatan, apalagi telah jelas disebutkan dalam PMK tersebut *"lelang tidak dilaksanakan jika ada gugatan selain dari debitor/ pemilik jaminan atau suami/ isteri debitor/ pemilik jaminan*, dimana atas ketentuan tersebut karena yang mengajukan gugatan dalam perkara aquo adalah isteri dari Debitur, atau anak dari

Halaman 45 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik Jaminan yang pemasangan hak tanggungan semasa Pemilik Jaminan masih hidup, maka sangat berdasar lelang eksekusi, peletakkan sita dan sita eksekusi tetap sah dijalankan dan tidak ada melanggar Pasal 27 PMK No. 213/ PMK.06/ 2020;

12. Bahwa selanjutnya mengenai dalil Penggugat posita ke 33 dan 34 yang menyatakan Tergugat menjual objek aquo kepada Turut Tergugat-III diangka berkisar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dimana menurut Penggugat harga pasarannya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) **adalah pernyataan yang tidak masuk akal, dan tunjukkan siapa yang hendak membeli objek tersebut Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah)**, dan selanjutnya kami tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa berkaitan dengan Lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Penggugat tentunya telah dijalankan sesuai dengan Peraturan Perundangan baik syarat materil maupun syarat formil, dimana yang perlu ditekankan adalah lelang yang dilakukan adalah lelang terbuka untuk umum dan telah diumumkan melalui media Koran, dimana yang ditunjuk sebagai pemenang adalah peserta lelang yang menawar dengan harga tertinggi atau mencapai nilai limit/ melebihi nilai limit yaitu Tergugat III, sehingga asumsi dari Penggugat harga pasaran dari objek lelang sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) adalah mengada-ngada karena tentunya jika ada yang menawar lebih dari Tergugat III atau menawar Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) pasti ditunjuk sebagai pemenangnya;
- Bahwa selain itu jika benar objek yang dilelang adalah seharga Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) kenapa pada waktu pelelangan-pelelangan sebelumnya tidak ada yang menawar Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah), sehingga dalil harga objek yang dilelang Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) adalah tidak benar;
- Bahwa berkaitan dengan harga penetapan Turut Tergugat III sebagai Pemenang lelang juga tentunya sudah sesuai dengan harga limit yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagaimana diatur dalam Pasal 44 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tantang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni

Halaman 46 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



berdasarkan nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai dasar bawah nilai limit (50 s/d 70 % nilai pasar), sehingga tidak ada melanggar peraturan;

Bahwa berdasarkan kepada hal-hal tersebut diatas jelaslah baik Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa selanjutnya sebagaimana petitum 3 gugatan Penggugat dimana Penggugat memintakan agar Tergugat dihukum membayar kerugian materil sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) juga adalah dalil mengada-ngada selain karena tidak jelas dasar fakta dan dasar hukumnya tentang kerugian materil Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah), karena tidak diuraikan dalam Posita juga bagaimanalah mungkin Penggugat yang wanprestasi dan objek jaminan dilelang sesuai dengan Pasal 6 UUHT, kemudian Penggugat mengaku mengalami kerugian materil sebesar Rp 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah), sehingga mohon kepada majelis hakim untuk menolak gugatan Penggugat aquo;
14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas jelas Turut Tergugat-III merupakan Pembeli yang beritikad baik dan tidak ada melakukan pemufakatan jahat atau apapun seperti yang didalilkan oleh Penggugat dan tidak ada Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, serta begitu juga Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II sebagaimana diatas tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga patut dan layak Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruh dan selebihnya;
15. Bahwa berdasarkan kepada seluruh fakta dan seluruh argumentasi sebagaimana diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan apa yang telah di uraikan di atas, maka di mohonkan kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat-III untuk seluruhnya;

Halaman 47 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*) dan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*N.O*);

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil- adilnya (*Ex Aquo et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 26 Januari 2023 dan atas Replik tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan Duplik tanggal 02 Februari 2023 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1207285507540005 atas nama Yumnaini yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan, Nomor 145/25/2019 tertanggal 21 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Lurah Lubuk Pakam I-II Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 59 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotokopi Surat dari PT. Bank Bakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nomor B.909-II/KC/ADK/02/10, tentang Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-4;

Halaman 48 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Kematian Nomor 2a:2/168/2017 tanggal 28 Pebruari 2017 atas nama BUSTAMI yang dikeluarkan oleh Lurah Lubuk Pakam I-II Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotokopi Surat dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor W2.U4/716/HK.02/II/2022 tanggal 20 Januari 2022, tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi (Executorial Beslag) Nomor 21/Pdt.Eks/2021 PN Lbp, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-6;
7. Fotokopi Surat dari PT. Bank Bakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nomor B.795-II/KC/ADK/02/07, tentang Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-7;
8. Fotokopi Surat dari PT. Bank Bakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nomor B.967-II/KC/ADK/02/08, tentang Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-8;
9. Fotokopi Surat dari PT. Bank Bakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Nomor B.4377-II/KC/ADK/09/14 tanggal 4 September 2014, tentang Surat Penawaran Putusan Restrukturisasi Kredit (SPPRK), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-9;
10. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 84 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-10;
11. Fotokopi Berita Acara Peninjauan Lapang dan Pengambilan Titik Koordinat tertanggal 30 Mei 2022 yang dibuat oleh Krismanto Simbolon Petugas Ukur Nomor Lisensi 2-1679-15 Diketahui Irwan Muslim, ST Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan *print out*, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/B/275/II/2022/SPKT/POLDA SUMATERA UTARA tanggal 13 Pebruari 2022, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya,

Halaman 49 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-12;

13. Fotokopi Surat Nomor K/883/XI/RES.2.2/2022/Ditreskrimsus tanggal 01 Nopember 2022 tentang Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 NOP: 12.10.300.010.002-0058.0 atas nama Baginda Ismail yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tebing Tinggi, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-14;
15. Fotokopi Rekening Listrik Asli untuk bulan Nopember 2003 No. Rekening 980013 No. Pelanggan MG0001259 Identitas Pelanggan 126120001166 atas nama Ismail, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 NOP: 12.10.300.010.002-0059.0 atas nama H. ST BUYUNG ENEK yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 145/108/II/LP I-II/2013 tanggal 23 Pebruari 2023 yang dikeluarkan oleh Lurah Lubuk Pakam I-II Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-17;
18. *Print out* dari foto ruko, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan file foto di handphone, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 49/A-18/1991 tanggal 29 Agustus 1991, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-19;
20. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1271191107090001 atas nama kepala keluarga Agusli, SH yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Medan, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-20;
21. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1207281409091558 atas nama kepala keluarga Mufrizal yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan

Halaman 50 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

Sipil Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-21;

22. Fotokopi Sertifikat Tanah SHM Nomor 178, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-22;

23. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 145/330/VI/LP I-II/2023 tanggal 05 Juni 2023, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-23;

24. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/B/2242/XII/2022/SPKT/POLDA SUMATERA UTARA tanggal 19 Desember 2022, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-24;

25. Fotokopi Surat Nomor K/304/V/RES.2.2/2023/Ditreskrimsus tanggal 04 Mei 2023 tentang Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-25;

26. Fotokopi print out yang telah ditempel plang berbunyi "TANAH DAN BANGUNAN INI DALAM PENYITAN DITRESKRIMSUS POLDA SUMATERA UTARA, SESUAI SURAT PENETAPAN PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM KELAS I-A NOMOR: 768/PENPID.SUS-SITA/2023/PN LBP TANGGAL 06 JUNI 2023" telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan print outnya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-26;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat dipersidangan telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Akta Persetujuan Membuka Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kepada 1. Tn. Bustami, 2. Ny. Hajjah Yusnaini Nomor 35 tanggal 16 Juni 2006 yang dibuat oleh Ingrid Saroinsong, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-1;
2. Fotokopi Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kepada 1. Tn. Bustami, 2. Ny. Hajjah Yusnaini, 3. Tn. Sutan Buuyung Enek, 4. Ny. Hajjah Rosmanidar, Nomor 49 tanggal 20 Pebruari 2007, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-2;

Halaman 51 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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 teruat 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

3. Fotokopi Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kepada 1.Tn. Bustami, 2.Ny. Hajjah Yusnaini, 3.Tn.Sutan Buyung Enek, 4.Ny.Hajjah Rosmanidar Nomor 38 tanggal 19 Pebruari 2008 yang dibuat oleh Ingrid Saroinsong, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah,telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya,yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-3;
4. Fotokopi Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.Kepada 1.Tn. Bustami, 2.Ny.Hajjah Yusnaini, Nomor 38 tanggal 20 Pebruari 2009 yang dibuat oleh Ingrid Saroinsong, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya,yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-4;
5. Fotokopi Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kepada 1.Tn. Bustami, 2.Ny.Hajjah Yusnaini, Nomor 23 tanggal 22 Pebruari 2010, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya,yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-5;
6. Fotokopi Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kepada 1.Tn.Bustami,2. Ny.Hajjah Yusnaini, Nomor 22 tanggal 21 Pebruari 2011 yang dibuat oleh Ingrid Saroinsong, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah,telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya,yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-6;
7. Fotokopi Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kepada 1. Tn. Bustami, 2. Ny. Hajjah Yusnaini, Nomor 35 tanggal 22 Pebruari 2012 yang dibuat oleh Ingrid Saroinsong, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-7;
8. Fotokopi Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kepada 1.Tn.Bustami,2.Ny.Hajjah Yusnaini, Nomor 17 tanggal 07 November 2012 yang dibuat oleh Ingrid Saroinsong, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya

Halaman 52 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

diberi tanda Bukti T-8;

9. Fotokopi Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kepada 1. Tn. Bustami, 2. Ny. Hajjah Yusraini, Nomor 24 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat oleh Ingrid Saroinsong, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-9;
10. Fotokopi Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kepada 1. Tn. Bustami, 2. Ny. Hajjah Yusraini, Nomor 05 tanggal 05 September 2014 yang dibuat oleh Ingrid Saroinsong, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-10;
11. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 59 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 647/2007 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-12;
13. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Lubuk Pakam Nomor B.569-KC.II/ADK/02/2015 tanggal 02 Pebruari 2015 tentang Surat Peringatan Pertama, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-13;
14. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Lubuk Pakam Nomor B.968-KC.II/ADK/02/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 tentang Surat Peringatan II (Kedua), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-14;
15. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Lubuk Pakam Nomor B.1390-II/KC/ADK/03/2015 tanggal 23 Maret 2015 tentang Surat Peringatan III (Ketiga), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-15;

Halaman 53 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

16. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Lubuk Pakam Nomor B.3573-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 22 Oktober 2020 tentang Pemberitahuan Lelang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-16;
17. Fotokopi Pengumuman Lelang I Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.3227-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 8 Oktober 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-17;
18. Fotokopi Pengumuman Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.3537-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 23 Oktober 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-18;
19. Fotokopi Salinan/Grosse Risalah Lelang Nomor 1393/04/2020 tanggal 06 Nopember 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-19;
20. *Print out* dari screenshot pencarian lokasi bidang SHM No. 59 melalui aplikasi sentuh tanahku, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan file foto *screenshot* di *handphone*, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-20;
21. *Print out* dari screenshot pencarian lokasi bidang SHM No. 84 melalui aplikasi sentuh tanahku, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan file foto *screenshot* di *handphone*, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-21;
22. *Print out* dari screenshot google map lokasi Jl. Dr. Sutomo Lubuk Pakam, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan file foto *screenshot* di *handphone*, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-22;
23. Fotokopi *Payoff Report* Debitur atas nama Bustami, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-23;
24. *Print out* Rekening Koran Nomor 26601500405152 atas nama Bustami periode 1/01/14 – 31/12/20, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan *print out*, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-24;
25. Fotokopi Laporan Penilaian Jaminan yang dikeluarkan PT. Bank Rakyat

Halaman 54 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Cabang Lubuk Pakam, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-25;

26. Fotokopi gambar dengan judul Agunan Jl. Dr. Sutomo No.... Lubuk Pakam, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti T-26;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat I telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1393/04/2020 tanggal 6 Nopember 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I-1;
2. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Lubuk Pakam Nomor B.2967-II/KC/RTL/09/2020 tanggal 21 September 2020 tentang Permohonan Lelang Agunan, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I -2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor B.2971-II/KC/ADK/09/2020 tertanggal 21 September 2020 yang dibuat oleh Pemimpin Cabang BRI Lubuk Pakam, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I-3;
4. Fotokopi Surat Nomor S-2415/WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 07 Oktober 2020 tentang Penetapan Jadwal Lelang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan *print out* nya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I -4;
5. Fotokopi Pengumuman Lelang I Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.3227-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 8 Oktober 2020 yang dibuat oleh Pemimpin Cabang BRI Lubuk Pakam, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I-5;
6. Fotokopi Kliping Pengumuman Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.3537-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 23 Oktober 2020, yang dimuat di harian Waspada terbit hari Jumat tanggal 23 Oktober 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I-6;
7. Fotokopi surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang

Halaman 55 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

Lubuk Pakam Nomor B.569-KC.II/ADK/02/2015 tanggal 02 Pebruari 2015 tentang Surat Peringatan Pertama, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I -7;

8. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Lubuk Pakam Nomor B.968-KC.II/ADK/02/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 tentang Surat Peringatan II (Kedua), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I -8;
9. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Lubuk Pakam Nomor B.1390-II/KC/ADK/03/2015 tanggal 23 Maret 2015 tentang Surat Peringatan III (Ketiga), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I -9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 560/KET-12.07/XI/2020 tanggal 02 Nopember 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I -10;
11. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Lubuk Pakam Nomor B.3573-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 22 Oktober 2020 tentang Pemberitahuan Lelang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.I -11;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat II telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 59 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.II-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Sementara Nomor 82/1983 Hak Milik 59, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.II-2;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat III telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 59 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya

Halaman 56 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi tanda Bukti TT.III-1;

2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP: 12.10.300.010.002-0050.0 atas nama Susiwy yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.III-2;
3. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 21/Pdt.Eks/2021/PN Lbp tanggal 28 Januari 2022, atas nama Susiwy, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.III-3;
4. Fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor 21/Pdt.Eks/2021/PN Lbp tanggal 15 Desember 2022, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TT.III-4;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, guna menguatkan dalil gugatannya di persidangan telah pula menghadapkan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. **Saksi Agusli**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa sepengetahuan saksi perkara ini adalah sengketa antara Penggugat dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Lubuk Pakam sebagai Tergugat;
 - Bahwa saksi mengetahui telah terjadi sengketa antara Penggugat dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Lubuk Pakam sebagai Tergugat karena saksi beberapa waktu yang lalu juga pernah menjadi saksi dalam sengketa antara Penggugat dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Lubuk Pakam;
 - Bahwa saksi mengetahui tentang objek gugatan dalam perkara ini karena saksi dulu lahir dan tinggal bertetangga dengan penggugat dan tanah/ruko objek perkara ini;
 - Bahwa saksi lahir di Lubuk Pakam dan tinggal di rumah orang tua saksi di jalan Dr. Sutomo Nomor 54/138 Lubuk Pakam. Orang tua saksi bernama Bagindo Ismail, yang mana rumah tersebut telah menjadi objek perkara ini dan maksud dari nomor rumah orang tua saksi dengan nomor

Halaman 57 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

54/138, yaitu dahulu nomor rumah tersebut adalah 54 dan saat ini menjadi nomor 138;

- Bahwa posisi bekas rumah orang tua saksi tersebut berada di Jalan Dr. Sutomo Nomor 54/138 Kel. Lubuk Pakam I-II Kec. Lubuk Pakam Kab. Deli Serdang dengan batas sebelah Utara berbatas dengan Jalan Dr. Sutomo, Sebelah Selatan berbatas dengan Gang Simpatik sebelah Timur berbatas dengan Ruko Nomor 140 dan sebelah Barat berbatas dengan Ruko Nomor 136;
- Bahwa bekas rumah orang tua saya tersebut sudah bersertifikat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 59;
- Bahwa yang dulu tinggal di sebelah rumah orang tua saksi adalah Sutan Buyung Enek, yaitu di sebelah kanan dari rumah orang tua saksi tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Muftilozar atau biasa dipanggil Pak Telojan yaitu tetangga saksi yang tinggal disebelah atau sekarang dikenal dengan "Toko Langgananku";
- Bahwa saat eksekusi terhadap objek perkara ini dilaksanakan saksi ada melihat dan ada dilokasi, tetapi saat itu saksi tidak ada dimintai keterangan;
- Bahwa rumah orang tua saksi dijual kepada Sutan Buyung Enek kira-kira tahun 1986 yang lalu, dan setelah rumah tersebut laku terjual lalu kami pindah ke Medan;
- Bahwa saksi mengetahui yang membeli rumah orang tua saksi adalah Sutan Buyung Enek karena pada saat jual-beli rumah tersebut saksi melihat Sutan Buyung Enek ada di situ dan saat itu juga Bapak saksi menceritakan bahwa yang membeli rumahnya adalah Sutan Buyung Enek;
- Bahwa saksi bertetangga dengan Sutan Buyung Enek sejak saksi masih kecil;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah Sutan Buyung Enek sudah memiliki sertifikat hak milik, dan nomor berapa sertifikat hak milik atas rumahnya tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Sutan Buyung Enek yaitu tetangga saksi dahulu sewaktu masih tinggal di Lubuk Pakam ;
- Bahwa orangtua saksi menjual rumahnya kepada Sutan Buyung Enek;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa sertifikat hak milik nomor 59 yang dahulunya adalah rumah orang tua saksi yang dijamin/diagunkan

Halaman 58 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

oleh Sutan Buyung Enek ke Bank, namun seingat saksi sebelum rumah orang tua saksi tersebut dijual kepada Sutan Buyung Enek rumah tersebut ada diagunkan ke Bank BRI;

- Bahwa saksi tidak tahu tentang apa yang menjadi isi gugatan dalam perkara ini, yang saksi tahu saksi hanya ingin menerangkan bahwa rumah yang menjadi objek perkara ini dulunya adalah rumah milik orang tua saksi;
- Bahwa saksi mengetahui tentang isi dari surat Bukti T-21 dan Bukti T-22 yaitu tentang gambar ruko di Jalan Dr. Sutomo Lubuk Pakam namun saksi tidak dapat menunjukkan dimana posisi rumah yang dahulunya rumah milik orang tua saksi tersebut;
- Bahwa Sutan Buyung Enek sudah meninggal dunia tetapi saksi tidak mengetahui kapan Sutan Buyung Enek tersebut meninggal dunia;
- Bahwa dahulu usaha atau pekerjaan Yusnaini adalah berjualan kain/pakaian, tetapi saat ini saksi tidak tahu lagi apa usaha atau pekerjaan dari Yusnaini tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang meneruskan usaha berjualan kain/pakaian di rumah milik Sutan Buyung Enek tersebut adalah anaknya yang bernama Khairuddin;
- Bahwa Yusnaini tinggal di rumah awal milik Sutan Buyung Enek;
- Bahwa saksi pindah dari rumah di Jalan Dr. Sutomo Lubuk Pakam ke Medan kira-kira tahun 1986;
- Bahwa saksi dan orang tua saksi tinggal di rumah yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Lubuk Pakam tersebut sebelum dijual kepada Sutan Buyung Enek dan rumah milik orang tua saksi di Jalan Dr. Sutomo Lubuk Pakam tersebut sejak dulu sudah bersertifikat hak milik yaitu bernomor 59, atas nama Bagindo Ismail (Bapak Kandung saksi) begitu juga dengan rumah milik Sutan Buyung Enek, namun saksi tidak tahu berapa nomor sertifikat rumah milik Sutan Buyung Enek tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah menjadi atas nama siapa lagi sertifikat hak milik atas rumah yang dulunya milik orang tua saksi yang bernomor 59 tersebut;
- Bahwa setahu saksi rumah bekas milik orang tua saksi yang sudah dibeli oleh Sutan Buyung Enek dulu sudah pernah dieksekusi, karena pada saat eksekusi dilaksanakan saksi juga melihat ada orang ramai disitu, akan tetapi saksi tidak mengetahui siapa Pemohon Eksekusinya;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang sertifikat hak milik nomor 84;

Halaman 59 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

Atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam Kesimpulannya;

2. **Saksi Mufrizal**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi perkara ini adalah sengketa antara Penggugat dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Lubuk Pakam sebagai Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui telah terjadi sengketa antara Penggugat dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Lubuk Pakam sebagai Tergugat karena saksi beberapa waktu yang lalu juga pernah menjadi saksi dalam sengketa antara Penggugat dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Lubuk Pakam;
- Bahwa rumah orang tua saksi dahulu terletak di Jalan Sutomo Nomor 50/142 Lubuk Pakam sudah dijual pada tahun 2013;
- Bahwa rumah orang tua saksi dulu pemiliknya atas nama Sutan Muftilozar atau biasa dipanggil Pak Telojan;
- Bahwa posisi bekas rumah milik orang tua saksi tersebut adalah di Jalan Dr. Sutomo Nomor 50 yang saat ini telah beganti menjadi toko sepatu "Langgananku", yang terletak rumah/ruko ke-4 (empat) jika diurutkan dari Simpang Jengkol, dan disebelah bekas rumah milik orang tua saksi tersebut ada rumah/ruko Nomor 52 milik Sutan Buyung Enek (saat ini menjadi objek perkara) dan disebelahnya lagi rumah/ruko Nomor 54 milik Baginda Ismail;
- Bahwa bekas rumah milik orang tua saksi dulunya sudah bersertifikat SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama Muftilozar tetapi nomor sertifikatnya saya tidak tahu;
- Bahwa orang yang bernama Muftilozar dengan Muftilozan atau Pak Telojan adalah orang yang sama, dan orang tersebut merupakan bapak kandung saksi;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi berapa ukuran tanah/rumah/ruko bekas milik orang tua saksi dahulu, namun ukuran dan bentuknya adalah sama dengan ukuran dan bentuk rumah milik Sutan Buyung Enek dan Baginda Ismail;

Halaman 60 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

- Bahwa saksi mengetahui gambar yang ada di Bukti T-20 dan Bukti T-22 tersebut dan saksi juga dapat menunjukkan letak rumah milik orang tua saksi tersebut berdasarkan gambar di Bukti T-20 dan Bukti T-22 tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar dan melihat pelaksanaan proses eksekusi terhadap rumah di Jalan Dr. Sutomo Lubuk Pakam, dimana yang dieksekusi saat itu adalah rumah milik Sutan Buyung Enek yang letaknya tepat di sebelah kiri (bila menghadap ke jalan Dr. Sutomo) dari toko sepatu "Langgananku" atau tepat disebelah kiri (bila menghadap ke jalan Dr. Sutomo) dari bekas rumah milik orang tua saksi;
- Bahwa proses pelaksanaan eksekusi di tempat itu yang saksi ketahui ada 2 (dua) kali yaitu yang pertama ada pembacaan penetapan pengadilan dan yang kedua adalah pelaksanaan eksekusi pengosongan;
- Bahwa yang hadir pada pelaksanaan eksekusi di tempat itu yang saksi ketahui adalah pihak Kepala Lingkungan, pihak Kepolisian dan pihak Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;
- Bahwa dulunya yang menjadi pemilik rumah/ruko nomor 54 tersebut adalah Baginda Ismail dan Orang tua dari Yusnaini adalah Sutan Buyung Enek;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang menjadi gugatan penggugat dalam perkara ini;
- Bahwa dulunya saksi tinggal di Jalan Dr. Sutomo Nomor 50 dan bertetangga dengan Sutan Buyung Enek sejak tahun 1967 atau sejak saksi lahir sampai rumah bekas milik orang tua tersebut dijual ditahun 2013 yang lalu;
- Bahwa dulunya saksi tinggal di Jalan Dr. Sutomo Nomor 50 dan bertetangga dengan Sutan Buyung Enek sejak tahun 1967 atau sejak saksi lahir sampai rumah bekas milik orang tua tersebut dijual ditahun 2013 yang lalu;
- Bahwa setahu saksi dibagian depan rumah/ruko bekas milik Sutan Buyung Enek tersebut saat ini tidak ada perubahan tetapi dibagian belakangnya ada yang berubah yakni sudah ditambah sampai ke pinggir Gang Simpatik;

Atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam Kesimpulannya;

Halaman 61 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat, guna menguatkan dalil jawabannya di persidangan telah pula menghadapi 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya adalah sebagai berikut;

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

- Bahwa sepengetahuan saksi perkara ini adalah sengketa antara Penggugat dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Lubuk Pakam sebagai Tergugat, yaitu tentang rumah yang telah dilelang oleh Tergugat tersebut;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Lingkungan IX Kelurahan Lubuk Pakam I-II sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi membenarkan apa-apa yang tertera pada bukti T-26 tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan seseorang bernama Mufrizal yang juga merupakan anak dari Muftilozar;
- Bahwa Mufrizal pernah menempati rumah di Jalan Dr. Sutomo Lubuk Pakam nomor 50/142. Karena rumah tersebut dulunya adalah milik orang tua Mufrizal yang bernama Muftilozar;
- Bahwa susunan atau urutan rumah dijalan Dr. Sutomo Lubuk Pakam nomor 50/142 tidak ada perubahan dari dahulu, hanya penomoran rumah saja yang sudah berubah-ubah;
- Bahwa saksi mengetahui rumah yang menjadi objek perkara, yaitu rumah yang bernomor 140/52 di Jalan Dr. Sutomo Lubuk Pakam;
- Bahwa dahulu pemilik rumah yang menjadi objek perkara tersebut adalah Sutan Buyung Enek dan saat ini Sutan Buyung Enek sudah meninggal dunia;
- Bahwa rumah milik Sutan Buyung Enek dulu adalah rumah dengan Nomor 140/52 dan Nomor 138/54. Tetapi untuk rumah yang bernomor 138/54 awalnya adalah milik Bagindo Ismail yang kemudian dibeli oleh Sutan Buyung Enek;
- Bahwa yang menjadi objek perkara ini sepengetahuan saksi adalah rumah/ruko dengan nomor 140/52, disebelah kanannya adalah rumah/ruko dengan nomor 142/50 (saat ini menjadi toko sepatu "langgananku") dan disebelah kirinya adalah rumah/ruko dengan nomor 138/54 (saat ini menjadi toko "raffa ponsel");

Halaman 62 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

- Bahwa untuk penomoran rumah di Jalan Dr. Sutomo Lubuk Pakam khususnya yang terletak mulai dari Kantor Pos sampai kearah simpang Jalan Diponegoro Lubuk Pakam (Mesjid Takwa) selalu berubah;
- Bahwa Rumah/ruko yang menjadi objek perkara ini adalah rumah/ruko dengan nomor 140/52;
- Bahwa sepengetahuan saya yang memiliki/menguasai rumah/ruko yang menjadi objek perkara ini adalah Susiwy;
- Bahwa saksi tahu yang memiliki/menguasai rumah/ruko yang menjadi objek perkara ini adalah Susiwy adalah karena diberitahu oleh Susiwy sendiri;
- Bahwa objek perkara tersebut dahulu pernah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, karena pada saat itu saksi ikut hadir sebagai Kepala Lingkungan IX Kel. Lubuk Pakam I-II, dan objek yang dieksekusi saat itu adalah rumah/ruko nomor 140/52;
- Bahwa usaha yang dibuat dirumah/ruko objek perkara sebelum dilelang adalah berupa Toko Pakaian, dan walaupun setelah rumah/ruko objek perkara ini dibeli oleh Bagindo Ismail juga masih digunakan sebagai Toko Pakaian;
- Bahwa sepengetahuan saksi dulunya pemilik rumah/ruko nomor 138/54 adalah Bagindo Ismail yang selanjutnya dibeli oleh Sutan Buyung Enek namun kapan dibeli oleh Sutan Buyung Enek saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan saksi dulunya pemilik rumah/ruko nomor 140/52 adalah Sutan Buyung Enek;
- Bahwa saksi hadir pada saat pelaksanaan eksekusi terhadap rumah/ruko nomor 140/52 tersebut dalam kapasitas sebagai Kepala Lingkungan IX Kel. Lubuk Pakam I-II;
- Bahwa seingat saksi tidak ada pihak lain yang keberatan terhadap eksekusi rumah/ruko nomor 140/52 saat itu;
- Bahwa terhadap bukti P-18, saksi menerangkan:
 - Bahwa rumah yang dulunya milik Sutan Buyung Enek saat ini sudah berubah menjadi rumah/ruko "Toko Raffa Ponsel";
 - Bahwa dulunya sepengetahuan saksi sertifikat rumah milik Bagindo Ismail adalah SHM Nomor 59;
- Bahwa terhadap Bukti P-3 dan P-10, saksi menerangkan:
 - Bahwa rumah objek perkara ini dulunya adalah milik Sutan Buyung Enek;
 - Bahwa rumah/ruko yang saat ini menjadi "Toko Langananku"

Halaman 63 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

dulunya adalah milik Muftilozar;

- Bahwa terhadap Bukti P-22 dan Bukti P-3 saksi tidak dapat menerangkan apa pun;
- Bahwa anak-anak dari Sutan Buyung Enek yang saksi ketahui yaitu:
 - Jenis (almarhum)
 - Yusnaini
 - Buyung
 - Nasrul
 - Dedi
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah/ruko objek perkara saat ini sudah direhab, dan yang mengerjakan rehabnya adalah Sidik Affandi (suami Susiwaty);
- Bahwa saksi tidak tahu apa dasar Sidik Affandi merehab rumah/ruko yang saat ini sebagai objek perkara. Namun atas keterangan dari Sidik Affandi rumah/ruko yang saat ini sebagai objek perkara adalah sudah menjadi milik Sidik Affandi (suami Susiwaty) dan Susiwaty;
- Bahwa saksi hadir saat eksekusi atas rumah/ruko yang saat ini sebagai objek perkara dan kehadiran saksi tersebut selaku Kepala Lingkungan IX Kel. Lubuk Pakam I-II;

Atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III menyatakan secara tegas tidak akan mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa perkara ini mengenai lahan/tanah berikut dengan bangunan di atas tanah tersebut, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 153 ayat (1) HIR/ Pasal 180 Ayat 1 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, guna memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan baik tentang letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim beserta Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III, telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara pada hari Kamis tanggal 06 April 2023;

Halaman 64 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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 selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III menyatakan tidak mengajukan bukti lagi dan dalam persidangan tanggal 05 Juli 2023, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III hadir dan menyerahkan Kesimpulannya dalam persidangan secara e-court;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

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

Menimbang, bahwa untuk menanggapi gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban, yang mana dalam jawaban tersebut tidak hanya sebatas bantahan (tangkisan) yang mengenai pokok perkara tetapi juga disertai dengan eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat mengajukan eksepsi mengenai:

I. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Menimbang, bahwa alasan Tergugat menyatakan gugatan Penggugat KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) adalah sebagaimana termuat dalam halaman pertama jawaban Tergugat point 1 sampai point 4, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat dalam perkara *aquo* telah mendalilkan dalam posita gugatan poin 1 dan 5 (halaman 1), Penggugat menguraikan objek sengketa yang menjadi jaminan/agunan kredit Penggugat kepada Tergugat berupa Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 59, yang terdaftar atas nama SUTAN BUYUNG ENOK. Selanjutnya pada posita poin 2, Penggugat mendalilkan diri sebagai salah satu ahli waris dari Sutan Buyung Enok, sehingga

Halaman 65 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sesuai putusan Nomor 294 K/Sip/1971 yang berbunyi:

"Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh "orang lain" (asas legitima persona standi in judicio). Gugatan yang secara salah diajukan oleh "orang lain" tersebut, harus dinyatakan "Gugatan tidak dapat diterima";.

Maka menurut Tergugat Semua Ahli Waris dari SUTAN BUYUNG ENOK yang merupakan ahli waris objek Sertifikat Hak Milik No.59 sepatutnya ikut masuk sebagai pihak dalam gugatan a quo karena tidak bisa hanya diwakili oleh Penggugat sendiri untuk mempertahankan haknya, dengan demikian secara formil gugatan Penggugat aquo mengandung cacat secara formil sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Otvankelijk Verklaard)

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat juga mengajukan sangkalannya sebagaimana tertuang dalam repliknya pada halaman 2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sesuai Putusan Nomor: 516K/Sip/1973 tanggal 25 Nopember 1975 bahwa "gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan karena menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris menggugat" dan pada tanggal 11 Mei 2016 dalam Putusan No.2490K/Pdt/2015, Mahkamah Agung kembali menegaskan sikapnya dengan menyatakan "Bahwa gugatan tentang harta warisan tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah diwakili secara Hukum". Bahwa dalam perkara aquo objek sengketa dikuasai oleh Tergugat (pihak diluar ahli waris) sehingga Penggugat tidak perlu mendapat kuasa dari ahli waris yang lain dalam mengajukan gugatan, oleh karena tujuan gugatan adalah mengembalikan objek sengketa dari penguasaan pihak lain kedalam boedelwarisan dan menjadi hak Penggugat bersama-sama ahli waris yang lain sebagaimana dituntut dalam petitum gugatan." Berdasarkan hal tersebut Penggugat menyatakan eksepsi Tergugat tidak beralasan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap persengketaan hukum diantara para pihak tersebut Majelis Hakim berpendapat dalam pembuatan suatu gugatan pada

Halaman 66 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



dasarnya setiap penggugat berhak menentukan siapa subjek hukum yang harus digugatnya, namun demikian hak tersebut juga menuntut konsekuensi berupa timbulnya kewajiban pembuktian bagi subjek hukum yang menggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*", dengan demikian tentang benar atau tidaknya hubungan hukum serta perbuatan hukum yang digugat tersebut pada dasarnya masuk dalam ranah pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena materi demikian tunduk pada hukum pembuktian sehingga masuk pada materi pokok perkara maka eksepsi ini adalah tidak beralasan hukum sehingga harus **dinyatakan ditolak**;

II. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscur Libel)

Menimbang, bahwa alasan Tergugat menyatakan gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscur Libel) adalah sebagaimana termuat dalam halaman kedua jawaban Tergugat point 1 sampai point 3 ,yang pada pokoknya menyatakan Salah satu alasan suatu gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas adalah karena tidak jelasnya dasar hukum yang mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan hal tersebut terkandung dalam gugatan Penggugat a quo, Dalam dalil posita poin 34 halaman 7, Penggugat mendalilkan bahwa harga objek Sertifikat Hak Milik No. 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek berdasarkan harga pasar sebenarnya sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga dalam petitum poin 3, Penggugat mohon agar Tergugat membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) karena hanya menjual secara lelang kepada Turut Tergugat III berkisar sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) (vide posita poin 33).Dalil kerugian Penggugat dalam posita dan petitum yang demikian tidak memiliki dasar perhitungan dan dasar data terhadap nilai objek jaminan kredit yang jelas karena hanya asumsi pribadi Penggugat semata.Dengan demikian menurut Tergugat,gugatan Penggugat mengandung unsur yang tidak jelas/kabur sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat juga mengajukan sangkalannya sebagaimana tertuang dalam repliknya pada halaman 3 (tiga)

Halaman 67 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya menyatakan : eksepsi/jawaban Tergugat tidak jelas dan tidak beralasan hukum yang jelas sehingga eksepsi/jawaban Tergugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas dan agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti tentang posita maupun petitum gugatan Penggugat telah diuraikan apa yang menjadi dasar dan alasan Penggugat, sehingga Majelis berpendapat apa yang dimintakan dalam Petitum telah diuraikan dalam Posita gugatan, dan mengenai dasar perhitungan dan dasar data terhadap nilai objek jaminan kredit pada dasarnya masuk dalam ranah pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tentang gugatan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libell*) dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai:

A. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

1. Bahwa pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat I merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat I yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan Permohonan Lelang dari Tergugat dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "**PMK No. 27 Tahun 2016**"), Turut Tergugat I tidak boleh menolaknya.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016, diatur bahwa "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual*".

Halaman 68 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



3. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan No. B2971-II/ADK/09/2020 tanggal 21 September 2020 dari Tergugat I, yang salah satu substansinya berisi pernyataan yang salah satunya menyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan membebaskan Turut Tergugat I terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dari proses pelelangan atas objek sengketa, bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
4. Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut di atas, jelas secara sah dan berdasar hukum bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak yang digugat pada perkara a quo, sehingga Turut Tergugat I dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat I dari pihak yang berperkara dalam perkara a quo.

Menimbang bahwa atas eksepsi Kuasa Turut Tergugat I tersebut setelah Majelis membaca Replik yang diajukan Kuasa Penggugat, Kuasa Penggugat tidak ada memberi tanggapannya atas eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini Majelis Hakim menanggapinya sebagai berikut: Majelis Hakim berpendapat dalam pembuatan suatu gugatan pada dasarnya setiap penggugat berhak menentukan siapa subjek hukum yang harus digugatnya, namun demikian hak tersebut juga menuntut konsekuensi berupa timbulnya kewajiban pembuktian bagi subjek hukum yang menggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "*barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*", dengan demikian tentang benar atau tidaknya hubungan hukum serta perbuatan hukum yang digugat tersebut pada dasarnya masuk dalam ranah pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena materi demikian tunduk pada hukum pembuktian sehingga masuk pada materi pokok perkara maka eksepsi ini adalah tidak beralasan hukum sehingga harus **dinyatakan ditolak**;

B. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat (Obscuur Libel) dengan alasan sebagaimana termuat dalam

Halaman 69 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman kedua, ketiga dan keempat jawaban Kuasa Turut Tergugat I huruf B point 1 sampai point 10;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi ini majelis Hakim menanggapinya sebagai berikut Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Pendapat Majelis Hakim dalam pertimbangan atas Eksepsi Tergugat mengenai "Eksepsi gugatan Obscur Libel" tersebut diatas bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas dan agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti tentang posita maupun petitum gugatan Penggugat telah diuraikan apa yang menjadi dasar dan alasan Penggugat, sehingga Majelis berpendapat apa yang dimintakan dalam Petitum telah diuraikan dalam Posita gugatan, dan Penggugat juga telah menguraikan hal yang menjadi perselisihan hukum (sengketa hukum) antara para pihak;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tentang gugatan kabur (Obscur Libell) dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

C. Eksepsi Plurium Litis Consortitum

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortitum* dengan alasan sebagaimana termuat dalam halaman keempat jawaban Kuasa Turut Tergugat I huruf C yaitu:

1. Bahwa setelah Turut Tergugat I membaca secara keseluruhan Gugatan baik dalam posita maupun petitumnya, ternyata masih terdapat pihak yang harus diikutsertakan dalam Gugatan perkara a quo.
2. Bahwa sebagaimana yang disampaikan dalam posita Gugatan lembar keenam, bahwa pihak yang perlu diikutsertakan dalam perkara a quo adalah Pihak yang mengajukan dan melaksanakan Eksekusi terkait Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) Nomor 21/Pdt.Eks/2022/PN.Lbp. Kemudian Turut Tergugat I berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait dan berlaku jelas dan terang bukan merupakan Pihak yang berwenang sebagai Pemohon Eksekusi dan Pelaksana Sita Eksekusi tersebut.

Halaman 70 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



3. Bahwa jika Penggugat beraldalil sebagaimana dalam Gugatannya pada lembar keenam tersebut, yang berasumsi adanya cacat hukum terhadap Sita Eksekusi vide Gugatan lembar keenam tersebut maka Pihak Pemohon dan Pelaksana Eksekusi yang dimaksud itu pun patut untuk turut dijadikan pihak berperkara dalam Gugatan a quo.
4. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan:
"bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat."
5. Bahwa dengan tidak ditariknya Pemohon Eksekusi dan Pelaksana Eksekusi dalam perkara a quo, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan holistik. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 menyatakan apabila masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, barulah suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, **maka menjadikan Gugatan a quo tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya Gugatan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini majelis Hakim menanggapinya sebagai berikut Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Pendapat Majelis Hakim dalam pertimbangan atas Eksepsi Tergugat mengenai "Eksepsi *Plurium Litis Consortitum*" tersebut diatas bahwa dalam pembuatan suatu gugatan pada dasarnya setiap penggugat berhak menentukan siapa subjek hukum yang harus diguatnya, namun demikian hak tersebut juga menuntut konsekuensi berupa timbulnya kewajiban pembuktian bagi subjek hukum yang menggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "*barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*", dengan demikian tentang benar atau tidaknya hubungan hukum serta perbuatan hukum yang digugat tersebut pada dasarnya masuk dalam ranah pembuktian pokok perkara;

Halaman 71 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang, bahwa oleh karena materi demikian tunduk pada hukum pembuktian sehingga masuk pada materi pokok perkara maka eksepsi ini adalah tidak beralasan hukum sehingga harus **dinyatakan ditolak**;

D. Eksepsi Persona Standi Non Judicio

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat I sepatutnya dinyatakan **tidak dapat diterima**, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat I di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena mencantumkan hanya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, padahal Turut Tergugat I merupakan satu kesatuan instansi pemerintah;
2. Bahwa KPKNL Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Rpeublik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara. **Oleh karena itu, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya / instansi atasannya.**
3. Bahwa kekeliruan tersebut tercantum pada lembar kesatu surat gugatan Penggugat, di mana Penggugat menyebutkan *persoon* Turut Tergugat I sebagaimana yang dijelaskan pada angka 1 di atas.
4. Bahwa oleh karena KPKNL Medan bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada instansi atasannya (vertikal) tersebut, maka dalam hal adanya gugatan juga harus dikaitkan dengan instansi atasannya tersebut.
5. Bahwa dengan dasar penjelasan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I di atas, menunjukan dan terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Medan tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta hukumnya, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas tersendiri untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum, sehingga **gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai**

Halaman 72 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



gugatan dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepisi ini majelis Hakim menanggapinya sebagai berikut Majelis Hakim berpendapat adalah kewenangan dan hak Penggugat untuk menggugat siapapun sebagai Turut Tergugat Kalau pun Penggugat menjadikan Turut Tergugat sekarang ini saja, hal itu merupakan hak dan sekaligus kewenangannya, Hal itu tidak menutup kemungkinan bagi Penggugat untuk menggugat mereka secara tersendiri, dengan demikian eksepsi mengenai hal ini haruslah ditolak karena tidak beralasan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat II mengajukan eksepsi mengenai:

- **Non Persona Standi In Juditio (Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum);**

Menimbang bahwa alasan Turut Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat **Non Persona Standi In Juditio (Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum);**

adalah sebagaimana termuat dalam halaman pertama dan kedua jawaban Turut Tergugat II point 2, yang pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa mengutip dalil Penggugat pada lembar 2 point 1 yang menyatakan “Bahwa, pada tahun 2006 suami Penggugat atas nama Bustami (Almarhum) mengajukan pinjaman terhadap Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Lubuk Pakam) dengan memakai jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Almarhum)”
- Bahwa mencermati dalil penggugat tersebut yang menjadi permasalahan adalah perjanjian kredit antara suami Penggugat (Alm. Bustami) semasa hidupnya dengan Tergugat (i.c. PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Lubuk Pakam) dengan agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terbitnya hak Penggugat sebagai ahli waris dari Bustami dan H. Sutan Buyung Enek adalah sejak Bustami dan H. Sutan Buyung Enek meninggal dunia terhitung sejak diakuinya Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 145/25/2009 yang dikeluarkan oleh Kantor Kecamatan Lubuk Pakam **dan pada saat tersebut terhadap objek dalam**



perkara *a quo* adalah kehendak Bustami dan H. Sutan Buyung Enek semasa hidupnya;

- Bahwa merujuk Pasal 1320 KUH-Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dapat ditemukan syarat sah nya sebuah perjanjian 1)Kesepakatan yang mengikat para pihak, 2)Kecakapan dalam membuat suatu perikatan, 3)Adanya suatu hal, 4)Suatu sebab yang halal selanjutnya pada Pasal 1338 ayat (1) KUH- Perdata menegaskan bahwa: *"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"* dengan demikian kapasitas hukum Penggugat adalah tidak memiliki dasar mempermasalahkan perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut sepenuhnya kehendak subjek hukum yang membuatnya pada saat itu yang mengikat sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya;
- Bahwa hal tersebut di atas, sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : *"Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"* dengan demikian sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklraad*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat tentang benar atau tidaknya kapasitas hukum Penggugat adalah tidak memiliki dasar mempermasalahkan perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut sepenuhnya kehendak subjek hukum yang membuatnya pada saat itu yang mengikat sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, pada dasarnya masuk dalam ranah pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena materi demikian tunduk pada hukum pembuktian sehingga masuk pada materi pokok perkara maka eksepsi ini adalah tidak beralasan hukum sehigga harus **dinyatakan ditolak**;

- **Tentang Gugatan Obscuur Libels (Kabur/Tidak jelas)**

Menimbang bahwa alasan Turut Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat **Obscuur Libels (Kabur/Tidak jelas)** adalah sebagaimana termuat dalam halaman kedua dan halaman ketiga point 3 jawaban Turut Tergugat II,yang pada pokoknya menyatakan: Posita dan Petitum Penggugat ternyata tidak sejalan dan gugatan tersebut terkesan bercampur aduk antara gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum,oleh karenanya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 74 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang bahwa terhadap Eksepsi ini Majelis Hakim menanggapinya sebagai berikut Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Pendapat Majelis Hakim dalam pertimbangan atas Eksepsi Tergugat mengenai “Eksepsi gugatan Obscur Libel” tersebut diatas bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas dan agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti tentang posita maupun petitum gugatan Penggugat telah diuraikan apa yang menjadi dasar dan alasan Penggugat, sehingga Majelis berpendapat apa yang dimintakan dalam Petitum telah diuraikan dalam Posita gugatan, dan mengenai pandangan Turut Tergugat II yang menyatakan gugatan tersebut terkesan bercampur aduk antara gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum, memerlukan pembuktian dan masuk kedalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tentang gugatan tidak jelas dan kabur (Obscur Libell) dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

- **Tentang Gugatan Error In Persona**

Menimbang bahwa alasan Turut Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat **Error In Persona** adalah sebagaimana termuat dalam halaman ketiga point 4 jawaban Turut Tergugat II, yang pada pokoknya menyatakan: Turut Tergugat II adalah sangat tidak beralasan ditarik menjadi pihak didalam perkara ini, karena tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi ini Majelis Hakim menanggapinya sebagai berikut Majelis Hakim berpendapat dalam pembuatan suatu gugatan pada dasarnya setiap penggugat berhak menentukan siapa subjek hukum yang harus digugatnya, dengan demikian eksepsi mengenai hal ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat III mengajukan eksepsi mengenai:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur Libel), karena:

Halaman 75 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



- a. tidak sinkron antara Posita dengan Petitum;
- b. tidak menyebutkan peristiwa-peristiwa dan dasar hukum yang dilanggar dan dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang bahwa alasan Kuasa Turut Tergugat III menyatakan gugatan Penggugat Kabur karena tidak sinkron antara Posita dengan Petitum dan karena tidak menyebutkan peristiwa-peristiwa dan dasar hukum yang dilanggar dan dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah sebagaimana termuat dalam halaman kedua dan ketiga jawaban Kuasa Turut Tergugat III,

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi ini majelis Hakim menanggapinya sebagai berikut Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Pendapat Majelis Hakim dalam pertimbangan atas Eksepsi Tergugat mengenai “Eksepsi gugatan Obscur Libel” tersebut diatas bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas dan agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti tentang posita maupun petitum gugatan Penggugat telah diuraikan apa yang menjadi dasar dan alasan Penggugat, sehingga Majelis berpendapat apa yang dimintakan dalam Petitum telah diuraikan dalam Posita gugatan,

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tentang gugatan tidak jelas dan kabur (Obscur Libell) dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

2. EKSEPSI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

Menimbang bahwa alasan Kuasa Turut Tergugat III menyatakan gugatan Penggugat KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) adalah sebagaimana termuat dalam halaman ketiga jawaban Turut Tergugat III yang pada pokoknya menyatakan “dengan tidak ditariknnya Jurusita Pengadilan Negeri Lubukpakam maka mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Plurium Litis Consortium) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi ini Majelis Hakim menanggapi sebagai berikut Majelis Hakim berpendapat dalam pembuatan suatu gugatan pada dasarnya setiap penggugat berhak menentukan siapa subjek hukum yang harus digugat, dengan demikian eksepsi mengenai hal ini haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat tersebut;

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

Bahwa, pada tahun 2006 suami Penggugat atas nama Bustami (Almarhum) mengajukan Pinjaman terhadap Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Lubuk Pakam) dengan memakai jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama H. Sutan Buyung Enek (Almarhum) dalam hal ini Ayah Kandung Penggugat, Sertifikat Hak Milik Nomor : 149 atas nama Yusnaini (Penggugat) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 540 atas nama : Yusnaini (Penggugat). Dengan besaran pinjaman Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa terhadap agunan tanah dan/atau bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 59 atas nama Sutan Buyung Enek. Agunan telah dilakukan pengikatan hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 647/2007 Peringkat I untuk kepentingan Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan;

Bahwa, pada tanggal 3 November 2020, Tergugat (PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor cabang lubuk pakam) memberikan surat pemberitahuan kepada Penggugat perihal lelang terhadap objek tersebut yang akan dilaksanakan pada tanggal 6 November 2020 melalui Turut Tergugat-I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpkn) Medan.;

Bahwa, terkait hal tersebut pada tanggal 20 Januari 2022 Pengadilan Negeri Lubuk Pakam mengirimkan surat melalui Jurusita Pengganti Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) Nomor

Halaman 77 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

21/Pdt.Eks/2022/PN. Lbp kepada Penggugat yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 Januari 2022 ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan pelelangan objek perkara yang salah dalam melakukan pelelangan sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dipersidangan masing-masing mengajukan bukti-bukti untuk menguatkan dalil gugatannya maupun bantahannya, maka berpedoman pada Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa *"barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu"*, sehingga beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Penggugat apakah Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-26 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahan terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberitanda Bukti T-1 sampai dengan bukti T-26 dan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahan terhadap Gugatan Penggugat Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda Bukti TT.I-1 sampai dengan bukti TT.1-11 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalanya Turut Tergugat II mengajukan bukti TT.II-1 sampai dengan bukti TT.II-2 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalanya Turut Tergugat III mengajukan bukti TT.III-1 sampai dengan bukti TT.III-4 dan tidak mengajukan saksi;

Halaman 78 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dapat dikategorikan sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan perbuatan melawan hukum sebagai "*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";

Menimbang, bahwa Yurisprudensi maupun Doktrin para ahli hukum dikenal empat kriteria perbuatan melawan hukum;

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

Menimbang, bahwa adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun bersifat alternatif artinya dengan terpenuhinya satu kriteria itu, telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini apakah Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan pelelangan objek perkara yang salah dalam melakukan pelelangan sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut : bahwa sesuai dengan bukti surat yang diberi tanda T-1 dan T-2 dan saksi yang diajukan oleh Tergugat bahwa telah ditemukan fakta bahwa Antara Penggugat dengan Tergugat terdapat perikatan/perjanjian hutang-piutang berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 35 tanggal 16 Juni 2006 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam. Berdasarkan Akta perjanjian ini, Penggugat dan Sdr. Bustami (suami Penggugat) telah mendapatkan fasilitas kredit modal kerja dari Tergugat sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah),akta addendum Persetujuan Membuka Kredit Kredit No. 49

Halaman 79 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

tanggal 20 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, Sarjana Hukum Notaris di Lubuk Pakam. Berdasarkan Akta perjanjian ini, Penggugat dan Sdr. Bustami (suami Penggugat) mendapatkan tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Tergugat sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) sehingga total kredit menjadi sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah). Berdasarkan akta ini juga terdapat penambahan debitur dimana Sdr. Sutan Buyung Enek dan istrinya Hj. Rosmanidar turut menggabungkan diri sebagai pengambil kredit;

Menimbang, bahwa terhadap objek bangunan rumah yang diagunkan ke Bank sebagai jaminannya adalah SHM Nomor 59 yang ditunjuk oleh pihak BRI Cab. Lubuk Pakam pada saat itu, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat SHM Nomor 59 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan diperlihatkan dipersidangan oleh pihak penggugat (bukti P-3 sesuai dengan fotocopynya), untuk Tergugat (bukti T-11 sesuai dengan fotocopynya), untuk Turut Tergugat II (bukti TT.II-1 berupa Surat Ukur Sementara Nomor 82/1983 Hak Milik 59 sesuai dengan aslinya) dan untuk Turut Tergugat III (bukti TT.III-1 sesuai dengan aslinya) dan sekarang pemilik Sertifikat tersebut bernama Susiwyaty dengan demikian penggugat yang telah menyerahkan agunan tanah dan atau bangunan dengan SHM Nomor 59 atas nama Sutan Buyung Enek sesuai dengan Sertifikasi Hak Tanggungan Nomor 647/ 2007 yang dikeluarkan dari Kantor Pertanahan kabupaten Deli Serdang (Vide Bukti T-12) dan dari bukti-bukti surat tersebut diketahui bahwa Penunjukan dan Penetapan batas ditunjuk oleh Bagindo Ismail yang menjadi Pemilik asal yaitu Bagindo Ismail maka tidak mungkin ada kesalahan objek dan tidak ada perubahan terhadap SHM No 59 tersebut yaitu tetap SHM no 59 ;

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan oleh tergugat yaitu saksi Somu Sunderen yang ikut hadir dalam pelaksanaan Eksekusi sebagai Kepala Lingkungan IX Kelurahan Lubuk Pakam I-II dan terhadap objek tanah dan bangunan tersebut sudah dilaksanakan eksekusi pada tahun 2022 dan berhasil dan sudah direhab ;

Menimbang, bahwa Sebagai jaminan pelunasan hutang, Penggugat telah menyerahkan agunan tanah dan/atau bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 59 atas nama Sutan Buyung Enek. hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 647/2007;

Halaman 80 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

Menimbang, bahwa Penggugat pada tahun 2014 mengalami kesulitan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat sehingga Tergugat melakukan restrukturisasi kredit sebanyak 3 (tiga) kali sebagai mana bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat diatas tersebut.

Menimbang, bahwa sehingga pada akhirnya kondisi hutang menjadi macet. Untuk itu Tergugat telah memberikan surat-surat peringatan kepada Penggugat Surat No. B.569-KC.II/ADK/02/2015 tanggal 2 Februari 2015 perihal Surat Peringatan Pertama (T-13), Surat No.B.968-KC.II/ADK/02/2015 tanggal 24 Februari 2015 perihal Surat Peringatan II (Kedua) (T-14), Surat No.B.1390-KC.II/ADK/03/2015 tanggal 23 Maret 2015 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) (T-15);

Menimbang, bahwa Setelah diberi Surat Peringatan tersebut, ternyata Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat. Sehingga demi mendapatkan kepastian pembayaran/pelunasan hutang, Tergugat mendaftarkan lelang jaminan kredit (Eksekusi Pasal 6 UUHT). Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) berbunyi:

“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”.

Menimbang bahwa secara hukum, upaya lelang jaminan kredit milik Penggugat adalah pelaksanaan hak oleh Tergugat yang dilindungi hukum sesuai pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa, Tergugat telah memberitahukan pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut kepada Penggugat melalui surat No. B.3573-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 22 Oktober 2020 (T-16) yang pada intinya memberitahukan bahwa lelang akan dilaksanakan pada tanggal 6 November 2020. Selanjutnya dalam rangka pelaksanaan lelang, Tergugat telah membuat pengumuman lelang melalui selebaran pengumuman tertanggal 8 Oktober 2020 (T-17) dan pengumuman Koran pada Koran Waspada yang terbit pada tanggal 23 Oktober 2020 (T-18).

Halaman 81 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

Menimbang, bahwa Lelang agunan Penggugat telah dilaksanakan pada tanggal 6 November 2020 dimana telah terjual objek lelang berupa tanah dan bangunan rumah sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama Sutan Buyung Enek dengan luas 212 m2 kepada pemenang lelang Susiwyaty (incasu Turut Tergugat III) sebagaimana salinan risalah lelang Nomor 1393/04/2020 tanggal 6 November 2020;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan selanjutnya yang dijadikan alasan Penggugat mengajukan gugatan a quo adalah pelaksanaan lelang yang didaftarkan Tergugat atas objek jaminan kredit Penggugat melalui kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan (incasu Turut Tergugat I). Penggugat mendalilkan menderita kerugian karena harga jual sesuai harga pasar seharusnya sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sedangkan berdasarkan informasi dari Turut Tergugat III harga jual lelang berkisar sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah).

Menimbang bahwa upaya lelang adalah bentuk perlindungan yang diberikan negara kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan melalui diterbitkannya undang-undang hak tanggungan khususnya pasal 6. Pada penjelasan pasal 6 UU hak Tanggungan disebutkan:

“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”;

Menimbang bahwa didalam jawaban Tergugat yang tidak disangkal oleh Penggugat disebutkan bahwa dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 104/2007 tanggal 22 Februari 2007 yang ditandatangani Pemberi Hak Tanggungan, secara tegas antara lain disebutkan bahwa :

Halaman 82 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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 teruat 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

- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:
 - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b.dst

Maka berdasarkan hal-hal diatas, penjualan lelang atas objek jaminan kredit Penggugat yang dilakukan Tergugat melalui perantaraan Turut Tergugat I adalah sudah sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta hukum membuktikan objek lelang tersebut yang sudah Tergugat umumkan melalui media massa untuk menjual setinggi itu karena dengan nilai limit yang Tergugat umumkan hanya menarik minat dari Turut Tergugat III, Maka dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang eksekusi adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum sehingga sepatutnya gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat untuk seluruhnya maka Majelis Hakim berpendapat mengenai Penetapan Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam atas permohonan dari Turut Tergugat III atas objek sengketa yang sudah beralih nama menjadi atas nama Turut Tergugat III, tidak merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta yang dapat dibuktikan dalam perkara ini tidak ada satu unsur pun yang dilanggar oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang telah diuraikan di atas, jelas dan dapat dibuktikan bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah gugatan yang tidak benar, serta perbuatan Tergugat sebagai Kreditur telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku maka terhadap dalil-dalil gugatan

Halaman 83 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat yang tidak dapat dibuktikan penggugat kebenaran gugatannya maka gugatan penggugat tersebut ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, oleh karena Penggugat adalah sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka ia nya harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya sebagaimana tersebut didalam amar putusan dibawah ini.

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa alat-alat bukti tersebut tidak semua memiliki kesesuaian dengan perkara aquo oleh karena telah diperiksa maka bukti-bukti tersebut telah turut dipertimbangkan dalam mengambil pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa alat-alat bukti tersebut tidak memiliki kesesuaian dengan perkara aquo sehingga haruslah dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal-Pasal RBG, KUHPdata serta segala ketentuan Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan yang berkaitan dalam perkara ini;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.3.490.000,00 (tiga juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Selasa, tanggal 01 Agustus 2023, oleh kami, Ramauli Hotnaria Purba, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, David Sidik H. Simaremare, S.H. dan Morailam Purba, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp tanggal 25

Halaman 84 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 07 Agustus 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hendra Pramana Sakti, S.Sos, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

David Sidik H. Simaremare, S.H.

Ramauli Hotnaria Purba, S.H., M.H.

Morailam Purba, S.H.,

Panitera Pengganti,

Hendra Pramana Sakti, S. Sos, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp. 30.000,00 |
| 2. ATK | : Rp. 100.000,00 |
| 3. PNBP Legalisasi Kuasa | : Rp. 10.000,00 |
| 4. Panggilan | : Rp. 2.330.000,00 |
| 5. Pemeriksaan Setempat | : Rp. 1.000.000,00 |
| 6. Materai | : Rp. 10.000,00 |

Halaman 85 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

7. Redaksi : Rp 10.000,00

Jumlah : Rp.3.490.000,00

Terbilang (tiga juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Disclaimer

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