



PUTUSAN

Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN Pms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

**Darma Putra Rangkuti**, bertempat tinggal di Jalan Eka Warni Kompleks Rispa 3 Nomor 11, Gedung Johor, Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Putri Handayani Nasution, S.H., M.H., Muhammad Ramadhan Nasution, S.H.**, Advokat yang berkantor di Jalan Suka Cipta No.5, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, *Email* : [darmaputra171983@gmail.com](mailto:darmaputra171983@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2024, disebut sebagai **Pelawan**;

*Lawan*

**David Au**, bertempat tinggal di Jalan Taman Polonia li Nomor 37, Rt/rw.000/000, J A T I, Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara, disebut sebagai **Terlawan I**;

**PT. Bank Mandiri Persero Tbk, Berkedudukan Dan Beralamat Kantor Pusat Di Dki Jakarta Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta - 12190, Dan Mempunyai Kantor Cabang Di Pematang Siantar**, tempat kedudukan Jalan Dr. Sutomo Nomor 16, Dwikora, Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, dalam hal ini yang bertindak M. Ashidiq Iswara dengan jabatan Senior Vice President Regional CEO I/ Sumatera 1 pada PT Bank Mandiri (Perser) Tbk Regional I/ Sumatera I, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Andina Tampubolon, S.H., 2. Muchammad S. Sasmitagama. S.H., 3. Alfian Rasyid, S.H., 4. Sarah Cascarina Simanjuntak, S.H., 5. Lonton Hans Pratama, S.H., 6. Yonata Harefa, S.H., 7. Thomas

Halaman 1 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ferdi Leihitu, S.H., 8. Tiana Aurora Pasaribu, S.H., 9. Aqbar Syahdam, S.H., 10. Denni Hasudungan Hutajulu, S.H., tempat berkedudukan di PT.Bank Mandiri (Persero) Region I/Sumatera I, [Email : christy.ananda@bankmandiri.co.id](mailto:christy.ananda@bankmandiri.co.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Juni 2024, disebut sebagai

**Terlawan II;**

**Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar**, tempat kedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 79, Kahean, Siantar Utara, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Hendri Daniel Tobing 2. Roslenni S. Sitindaon, 3. Ika Dany Sitepu, 4. Elizabeth Kurniasih Christina, Lely Sariati Simbolon, Ria Febriyani Tampubolon, tempat kedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 79, Kahean, Siantar Utara, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, [Email : hi.kpknlsiantar@gmail.com](mailto:hi.kpknlsiantar@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Juni 2024, disebut sebagai **Terlawan III;**

**Nila Sari Rangkuti**, bertempat tinggal di Jalan Kapten M.H. Sitrorus Nomor 1, Timbang Galung, Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, sebagai **Turut Terlawan I;**

**Amiruddin Sutrisno Rangkuti**, bertempat tinggal di Jalan Kapten M. H. Sitrorus Nomor 1, Timbang Galung, Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, , sebagai **Turut Terlawan II;**

**Dalam hal ini Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II** memberikan kuasa kepada : 1. Dr. Azwir Agus, S.H., 2. Yulfansyah Dody, S.H., dan Oscar Leonardo S. Tampubolon,

Halaman 2 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Para Advokat & Konsultan Hukum dari Kantor Azwir, Hadi & PATNERS, Advocate & Legal Consultants, beralamat di Jalan Glugur No.43 Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 Juni 2024;

**Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah Bpn Sumatera Utara cq. Kepala Kantor Pertanahan Pematang Siantar**, tempat kedudukan Jalan Dahlia Nomor 8, Simarito, Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Maruli H. Nainggolan, S.H., 2. Siska Yopita BR.Sitepu, S.H., 3. Redha Amanta Pulungan, S.H., 4. Leonardus Manurung, S.H., 5. Herinati Parhusip, tempat kedudukan Jalan Dahlia Nomor 8, Simarito, Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, *Email : leoman5793@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan surat-surat yang terkait dalam berkas perkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 21 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 22 Mei 2024 dalam Register Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN Pms, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Terlawan II dengan Turut Terlawan I selaku Termohon eksekusi telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 yaitu fasilitas kredit investasi untuk *refinancing* atas 1 (satu) unit rumah toko (ruko) yang digunakan sebagai kantor dan tempat usaha rumah makan oleh Turut Terlawan II di

Halaman 3 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS

### 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)



kota Pematang Siantar, dengan limit kredit investasi sebesar Rp.1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

2. Bahwa Turut Terlawan II adalah penjamin pelunasan seluruh kewajiban atas kredit investasi yang diperoleh Turut Terlawan I tersebut, dan Turut Terlawan II menyerahkan barang jaminan (agunan) berupa sebidang tanah seluas 208 M2 berikut bangunan ruko di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.490/Timbang Galung, atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, dengan Surat Ukur No.13/Timbang Galung/2010, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Pematang Siantar, dengan batas-batas tanah, yaitu:
  - sebelah Utara berbatas dengan : Jalan H. Adam Malik
  - sebelah Timur berbatas dengan : Jalan Kapten M.H. Sitorus
  - sebelah Selatan berbatas dengan : tanah NIB.00334
  - sebelah Barat berbatas dengan : tanah NIB.00342
3. Bahwa pada tahun 2018 fasilitas kredit yang diterima oleh Turut Terlawan I telah dikategorikan sebagai kredit macet (bermasalah) oleh Terlawan II dan Terlawan II menyatakan akan segera melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Pematang Siantar (Terlawan III). Untuk menyelesaikan masalah tersebut maka Turut Terlawan II berinisiatif mencari pihak lain yang bersedia membeli tanah dan bangunan ruko objek hak tanggungan (ic. ruko SHM Nomor 490/Timbang Galung) ;
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Mei 2018, Terlawan II menyampaikan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit yang akan dilaksanakan pada tanggal 6 Juni 2018 melalui perantaraan Terlawan III, dengan tempat pembukaan lelang di Kedai Kopi Massa Kok Tong Pematang Siantar Jalan Sangnawaluh Blok C Nomor 31-32-33 Komplek Mega Land Kota Pematang Siantar, yang setelah didatangi atau dihadiri oleh keluarga Turut Terlawan I ternyata tidak ditemukan adanya acara atau proses pembukaan lelang dimaksud ;



5. Bahwa sebelumnya Turut Terlawan I tidak ada menerima surat Peringatan I (pertama), Peringatan II (kedua) dan Peringatan III (ketiga) dan/atau surat perihal Proses Lelang & Pengosongan barang jaminan objek hak tanggungan yang merupakan persyaratan kelengkapan berkas/dokumen lelang dan pada saat itu juga tidak diketahui jumlah pasti dari hutang Turut Terlawan I, walaupun pada tanggal 21 Mei 2016 Turut Terlawan I telah menyampaikan surat terkait restrukturisasi kredit yang tidak ditanggapi oleh Terlawan II ;
6. Bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 1/Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN.Pms terkait pelaksanaan aanmaning (teguran) untuk melaksanakan secara sukarela Kutipan Risalah Lelang Nomor 118/05/2018 tanggal 6 Juni 2018 dan bunyi isi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 2684K/PDT/2022 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. Nomor 1227PK/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023 tersebut, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - 6.1. bahwa Pelawan adalah pemilik sebahagian bidang tanah seluas 208 M2 berikut bangunan ruko di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.490/Timbang Galung atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan pada Surat Ukur No.13/Timbang Galung/2010, yang dimohonkan eksekusi pengosongan atau sita eksekusi tersebut ;
  - 6.2. bahwa kepemilikan/penguasaan tanah berikut bangunan di atasnya tersebut, disebabkan hak dan hubungan hukum dari harta peninggalan (warisan) almarhumah Hajjah Samaiyah (ibu kandung Pelawan) yang meninggal dunia pada tanggal 2 Agustus 2021 di Desa Serbelawan, Kabupaten Simalungun, yang semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan dengan Turut Terlawan II sejak tahun 1980, yang memiliki harta bersama antara lain sebidang tanah seluas 208 M2 berikut bangunan ruko di atasnya (SHM No.490/Timbang Galung) ;



- 6.3. bahwa secara hukum harta peninggalan (warisan) adalah hak seluruh ahli waris dan jika ada utang piutang maka harus ditanggung bersama oleh ahli waris sehingga Pelawan tidak merasa keberatan jika sebidang tanah berikut bangunan tersebut menjadi jaminan jika benar ada utang almarhumah Hajjah Samaiyah (ibu kandung Pelawan) semasa hidupnya, akan tetapi Pelawan sangat keberatan jika bidang tanah tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan II melalui Terlawan III, terutama jika Hajjah Samaiyah tidak memberi persetujuan atas jaminan utang tersebut ;
- 6.4. bahwa dari awal munculnya permasalahan kredit macet maka Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah keberatan mengenai pelaksanaan lelang yang penuh rekayasa antara Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, keberatan atas jumlah hutang dan/atau harga limit barang jaminan yang dilelang dimana jumlah utang **selalu berubah-ubah jumlahnya atau tidak pasti (tidak fixed) disebabkan penambahan bunga-berbunga dan/atau denda yang tidak pernah berhenti walaupun fasilitas kredit telah dinyatakan macet (bermasalah), telah jatuh tempo ;**
- 6.5. bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf c dan d Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka wajib dicantumkan secara jelas dan tegas atas hutang atau hutang-hutang yang dijamin serta nilai tanggungan yang diberikan, dan demikian juga acuan pada eksekusi *grosse* akta berdasarkan Pasal 258 Rbg yang juga mesyaratkan adanya jumlah hutang yang pasti (*fixed*) untuk pelaksanaan eksekusi tersebut sehingga jika jumlah hutang tidak pasti maka Terlawan II harus mengajukan gugatan perdata untuk menagih pembayaran hutang dimaksud (vide: Pasal 224 HIR);
- 6.6. Bahwa disebabkan pelaksanaan lelang yang direkayasa, jumlah utang tidak pasti dan/atau permasalahan harga limit barang jaminan yang dilelang maka Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengajukan gugatan atas pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal



20 ayat (1b) jo. Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sesuai Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 2684K/PDT/2022 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. Nomor 1227PK/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023 ;

- 6.7. Bahwa kemudian Pelawan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terkait perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut di Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang terdaftar dengan register Nomor 134/Pdt.G/2023/ PN-Pms., yang pada saat gugatan perlawanan ini didaftarkan masih pada acara pembuktian para pihak atau belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
- 6.8. Bahwa perbuatan Terlawan I yang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan dan/atau eksekusi lainnya sebagaimana surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 1/Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN. Pms., walaupun diketahui bahwa ada gugatan perbuatan melawan hukum kepada dirinya adalah merupakan perbuatan yang tidak menghormati proses peradilan yang sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Pematang Siantar ;
- 6.9. Bahwa dengan demikian keberatan Pelawan terhadap surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 1/Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN. Pms, terkait pelaksanaan aanmaning (teguran) untuk melaksanakan secara sukarela Kutipan Risalah Lelang Nomor 118/05/2018 tanggal 6 Juni 2018 dan bunyi isi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 2684K/PDT/2022 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. Nomor 1227PK/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023 adalah cukup memenuhi alasan formil dan materil menurut hukum ;
7. Bahwa oleh karena itu, Pelawan mohon agar Pengadilan Negeri Pematang Siantar / Majelis Hakim yang mulia sebelum menjatuhkan putusan akhir (pokok perkara), supaya berkenan terlebih dahulu menjatuhkan '*putusan provisionil*' yang pada pokoknya memerintahkan

Halaman 7 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



penangguhan eksekusi pengosongan da/atau eksekusi lainnya terhadap sebidang tanah seluas 208 M2 berikut bangunan ruko di atasnya dengan SHM No.490/Timbang Galung atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan pada Surat Ukur No.13/Timbang Galung/2010 tersebut diatas sampai perkara gugatan perlawanan ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

8. Bahwa dari seluruh argumentasi yuridis diatas, maka telah cukup beralasan bagi Pelawan mengajukan perlawanan ini dan karenanya telah patut untuk dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar ;

Berdasarkan segala uraian diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar kiranya berkenan menetapkan suatu hari persidangan dan memanggil para pihak yang bersengketa untuk hadir pada hari persidangan yang ditentukan guna memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya berkenan pula memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan penangguhan pelaksanaan eksekusi pengosongan dan/atau eksekusi lainnya sebagaimana telah ditetapkan dengan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 1/Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN.Pms, yang terkait pelaksanaan aanmaning (teguran) untuk melaksanakan secara sukarela Kutipan Risalah Lelang Nomor 118/05/2018 tanggal 6 Juni 2018 dan bunyi isi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 2684K/PDT/2022 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. Nomor 1227PK/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023 terhadap sebidang tanah seluas 208 M2 berikut bangunan ruko di atasnya dengan SHM No.490/Timbang Galung atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan pada Surat Ukur No.13/Timbang Galung/2010 sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;



DALAM POKOK PERKARA

PRIMER, -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar (*goed opposant*) ;
3. Menyatakan Pelawan adalah sah sebagai pemilik sebahagian bidang tanah seluas 208 M2 berikut bangunan ruko di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.490/ Timbang Galung atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan pada Surat Ukur No.13/Timbang Galung/2010 ;
4. Menyatakan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 1/ Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN.Pms adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menyatakan pencabutan eksekusi pengosongan dan/atau eksekusi lainnya sebagaimana telah ditetapkan pada surat surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 1/ Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN.Pms;
6. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan para Turut Terlawan dan/atau pihak lain yang mendapat hak maupun wewenang hukum dari padanya untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini ;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uit Voerbaar bij voorrad*) ;
8. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER, -----

-----" Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)".---

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan dan Para Terlawan masing-masing menghadap kuasanya tersebut sedangkan Terlawan I tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk



menghadap sebagai wakilnya sebagaimana menurut panggilan sidang dengan surat tercatat melalui panggilan PT.Pos tanggal 24 Mei 2024, tanggal 6 Juni 2024, 13 Juni 2024, meskipun panggilan telah dilaksanakan dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Katharina Melati Siagian, S.H.,Hum.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator **tanggal 18 Juli 2024**, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut pihak Para Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Terlawan II mengajukan eksepsi sebagai berikut:

## A. DALAM PROVISI

1. Bahwa Pelawan pada posita halaman 6 dalam gugatan perlawanannya pada pokoknya mengajukan permohonan provisi agar Majelis Hakim menanggihkan pelaksanaan ekskusi pengosongan dan atau ekskusi lainnya sebagaimana telah ditetapkan dengan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar No. 1/Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN.Pms.



2. Bahwa permohonan provisi dari Pelawan tersebut di atas tidak dapat dibenarkan dan sepatutnya untuk ditolak seluruhnya karena obyek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No. 490/Timbang Galung telah laku terjual melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Terlawan II dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar dan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai akibat debitur atas nama CV Dharma Nusantara yang pelunasan hutang atas fasilitas kreditnya dijamin dengan tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung tersebut telah dinyatakan cidera janji dalam memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya kepada Terlawan II sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/15631/2016 tanggal 02 Desember 2016 perihal Pernyataan Jatuh Waktunya Fasilitas Kredit Saudara yang telah disampaikan Terlawan II kepada Turut Terlawan I.
3. Bahwa selain itu, lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara yang telah dilakukan oleh Terlawan II dengan perantara KPKNL Pematangsiantar laku terjual kepada Sdr. David Au yang telah memenuhi seluruh persyaratan dan ketentuan lelang yang berlaku dan bahkan saat ini nama pemegang hak atas SHM No. 490/Timbang Galung sudah tercatat atas nama Sdr. David Au.
4. Bahwa dengan demikian permohonan provisi dari Pelawan untuk menangguk pengajuan eksekusi atas obyek lelang yang sudah selesai dilaksanakan oleh Terlawan II dengan perantara KPKNL Pematangsiantar sudah seharusnya untuk ditolak karena tidak berdasar hukum. Bahwa hal ini juga sejalan dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan huruf AJ butir 21 halaman 100 yang secara tegas menyatakan:

Halaman 11 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



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

5. Bahwa lebih lanjut, permohonan provisi yang diajukan Pelawan juga tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pada dasarnya sesuai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku permohonan provisi hanyalah bertujuan untuk memperoleh Tindakan sementara selama proses persidangan berjalan yang bukan mengenai pokok perkara, sedangkan permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan untuk membatalkan hasil lelang terhadap agunan kredit yang telah laku lelang dan telah dibalik nama atas nama Terlawan I sudah masuk ke dalam pokok perkara yang memerlukan pembuktian terlebih dahulu atas adanya pelanggaran hukum dalam pelaksanaan lelang agunan kredit dimaksud, karenanya beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat menolak tuntutan provisi Pelawan.
6. Bahwa permohonan provisi Pelawan juga tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan menurut hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 191 R.Bg yang menegaskan bahwa tuntutan provisi merupakan Tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara, yaitu Tindakan pendahulu untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Namun demikian tuntutan provisi Pelawan telah masuk dalam pokok perkara, padahal pengertian dari provisi sendiri merupakan Tindakan sementara yang tidak termasuk ke dalam pokok perkara.
7. Bahwa lebih lanjut, sudah terdapat putusan Mahkamah Agung RI No. 2684 K/Pdt/2022 tanggal 09 September 2022 pada tingkat kasasi yang dalam pertimbangan hukum pada halaman 145, alinea keempat pada pokoknya menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan sesuai SHM No. Halaman 12 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



490/Timbang Galung telah dilakukan oleh Tergugat sesuai prosedur yang berlaku dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II dan karenanya permohonan provisi dari Pelawan tersebut sudah seharusnya untuk ditolak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas permohonan provisi Pelawan selayaknya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat karena tidak beralasan menurut hukum.

**B. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan dalam perlawanannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II.
2. **EKSEPSI GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN MEMILII KESAMAAN BAIK SUBYEK MAUPUN OBYEK PERKARA DENGAN PERKARA GUGATAN TERDAHULU DENGAN REGISTER PERKARA NO. 125/PDT.G/2022/ PN.PMS DI PENGADILAN NEGERI PEMATANGSIANTAR YANG SAAT INI TELAH MEMILIKI PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP (NEBIS IN IDEM)**
  - a. Bahwa tanpa menyinggung materi pokok perkara *a quo*, ternyata gugatan Penggugat memiliki persamaan baik subyek hukum maupun obyek dengan perkara gugatan yang sudah pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Pematangsiantar dengan register perkara Nomor 125/Pdt.G/2022/PN.PMS tanggal 16 Desember 2022 ("**Perkara Gugatan Terdahulu**") yang saat ini telah memiliki putusan kekuatan hukum tetap.
  - b. Bahwa untuk meyakinkan Majelis Hakim yang terhormat bahwa gugatan perlawanan *a quo* memiliki kesamaan baik subyek maupun obyek hukum dengan Perkara Gugatan Terdahulu dapat Terlawan II uraikan dengan tabel sebagai berikut:

Halaman 13 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Perkara Gugatan Sekarang	Perkara Gugatan terdahulu
Subyek Penggugat dan Tergugat	
Pelawan : Darma Putra Rangkuti Terlawan I : David Au Terlawan II : Pt. Bank Mandiri (Persero) Tbk Terlawan III : KPKNL Pematangsiantar Turut Terlawan I : Nila Sari Rangkuti Turut Terlawan II : Amiruddin Sutrisno Rangkuti Turut Terlawan III : BPN Pematangsiantar	Penggugat : Darma Putra Rangkuti Tergugat I : PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk Tergugat II : Nila Sari Rangkuti Tergugat III : Amiruddin Sutrisno Rangkuti Turut Tergugat : Masta Damanik
Obyek Perkara	
Keberatan terhadap hasil Eksekusi Pengosongan atas SHM No. 490/Timbang Galung	Keberatan terhadap hasil pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit SHM No. 490/Timbang Galung

c. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf b tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa posisi Terlawan II dalam Perkara Gugatan



Terdahulu adalah sama sebagai Tergugat dan obyek perkara berkaitan dengan keberatan Pelawan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah dan bangunan sesuai SHM No. 490/ Timbang Galung yang menjadi agunan kredit Turut Terlawan I kepada Terlawan II.

d. Bahwa Majelis Hakim PN Pematangsiantar telah memberikan pertimbangan hukum dalam putusan Perkara Gugatan Terdahulu, pada halaman 54 sampai dengan 55 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan sesuai SHM No. 490/Timbang Galung telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku karena telah diketahui dan disetujui oleh Sdri. Samaiyah selaku istri Turut Terlawan II sekaligus ibu kandung Pelawan, sehingga bukan perbuatan melawan hukum. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Pematangsiantar pada halaman 54 sampai dengan 55 dalam putusan Perkara Gugatan Terdahulu selengkapnya dikutip sebagai berikut:

*“Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok persengketaan pertama di atas Majelis Hakim telah berpendapat bahwa penyerahan sebidang tanah seluas 208 (dua ratus delapan) meter persegi dan bangunan ruko yang berada di atasnya sebagaimana Sertidikat Hak Milik Nomor 490/Timbang Galung atas nama Tergugat III sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan pembebanan Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 208. (dua ratus delapan) meter persegi dan bangunan ruko yang berada di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 490/Timbang Galung atas nama Tergugat III tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku dan telah pula diketahui dan disetujui oleh Samaiyah yang merupakan isteri dari Tergugat III sekaligus Ibu Penggugat;*

Halaman 15 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Menimbang bahwa oleh karena penyerahan sebidang tanah seluas 208 (dua ratus delapan) meter persegi dan bangunan ruko yang berada di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 490/Timbang Galung atas nama Tergugat III sebagaimana agunan dalam Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan pembebanan Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 208 (dua ratus delapan) meter persegi dan bangunan ruko yang berada di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 490/Timbang Galung atas nama Tergugat III tersebut telah diketahui dan disetujui oleh Samaiyah yang merupakan isteri dari Tergugat III sekaligus ibu Penggugat I.c bukti T I -11, T I -12 dan T I -13 serta dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga tidak melanggar hak Penggugat ataupun bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III; Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah menjadikan sebidang tanah seluas 208 (dua ratus delapan) meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 490/Timbang Galung sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan Tergugat I yang telah membebankan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan ruko tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;”

- e. Bahwa Majelis Hakim PN Pematangsiantar dalam Perkara Gugatan Terdahulu telah memeriksa pokok perkaranya dan selanjutnya mengeluarkan putusan pada tanggal 11 Mei 2023 yang pada pokoknya menolak gugatan untuk seluruhnya dengan amar sebagai berikut:

Mengadili:

**Dalam Provisi**

- Menolak gugatan provisi Penggugat

Halaman 16 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



*Dalam Eksepsi*

- *Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima*

**Dalam Pokok Perkara**

**1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.610.000,00 (satu juta enam ratus sepuluh ribu rupiah)

f. Bahwa berdasarkan catatan pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) PN Pematangsiantar, putusan Perkara Gugatan Terdahulu tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 11 Mei 2023, namun ternyata Penggugat tidak mengajukan upaya hukum banding setelah 14 (empat belas) hari kalender setelah diberitahukan karenanya saat ini putusan Perkara Gugatan Terdahulu tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

g. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dan oleh karena perkara terdahulu telah memiliki kekuatan hukum tetap, maka jelas terbukti bahwa gugatan perlawanan sudah semestinya untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung unsur *ne bis in idem* dimana subyek dan obyek perkara *a quo* adalah sama dengan Perkara Gugatan Terdahulu yang telah memiliki putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Bahwa dengan demikian, untuk menghindari timbulnya ketidakpastian hukum dan putusan pengadilan yang saling bertentangan, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**3. EKSEPSI GUGATAN PERLAWANAN HANYA DIDASARKAN PADA ITIKAD BURUK DAN MENYALAHKAN PROSES HUKUM (*VEXATIOUS LITIGATION*) UNTUK MENIMBULKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG SALING BERTENTANGAN**

a. Bahwa sebagaimana disampaikan oleh Terlawan II dalam eksepsi *ne bis in idem*, ternyata gugatan perlawanan *a quo* terhadap Terlawan II saat ini juga didasarkan pada itikad  
Halaman 17 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



buruk dan menyalahgunakan proses hukum (*vexatious litigations*) untuk menimbulkan putusan pengadilan yang saling bertentangan, padahal Pengadilan Negeri Pematangsiantar dalam Perkara Gugatan Terdahulu telah memeriksa pokok perkaranya dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

- b. Bahwa dengan adanya putusan Perkara Gugatan Terdahulu dan Pelawan saat ini kembali mengajukan gugatan perlawanan untuk mendapatkan putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan Lelang Eksekusi agunan kredit Turut Terlawan I adalah jelas menunjukkan gugatan *a quo* hanya didasarkan pada itikad buruk Pelawan untuk menyalahgunakan proses hukum, sehingga gugatan perlawanan pelawan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

## **C. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Terlawan II mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam provisi dan eksepsi tersebut di atas secara *mutatis-mutandis* dianggap tercantum kembali dalam pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.
2. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan dalam gugatan perlawanannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II.
3. Bahwa Terlawan II mempunyai hubungan hukum dengan badan usaha CV Dharma Nusantara yang diwakili oleh Turut Terlawan I selaku Direktornya yang telah menerima fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi Nomor

Halaman 18 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 (“**Perjanjian Kredit**”), sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun atau sampai dengan tanggal 09 April 2023.

4. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit tersebut diatas, Turut Terlawan I telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (**selanjutnya disebut “SUPK”**) yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit. Di dalam SUPK tersebut juga mengatur tentang **kejadian kelalaian yang diatur di dalam Pasal 13 dan 14** yang dilakukan oleh Debitur (Turut Terlawan I) serta hak Terlawan II selaku Bank apabila terjadi kejadian kelalaian yang dilakukan oleh Debitur (Turut Terlawan I).
5. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang atas fasilitas kredit CV Dharma Nusantara yang diwakili oleh Turut Terlawan I sebagai Direktornya kepada Terlawan II, maka Terlawan II menerima agunan kredit berupa sebidang tanah Hak Milik No. 490, yang terdaftar atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti (ic. Turut Terlawan II) terletak di Jl. Kapten M.H Sitorus / Jl. Haji Adam Malik No. 1 Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar.
6. Bahwa tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan ditandatanganinya:
  - a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 129 tanggal 12 April 2013 yang dibuat oleh Masta Damanik, S.H., di hadapan Notaris dan PPAT Kota Pematangsiantar yang ditandatangani oleh Turut Terlawan I dengan **mendapatkan persetujuan istrinya yang bernama Samaiyah** selaku Pemberi

Halaman 19 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Hak Tanggungan atau Pemberi Kuasa dengan Terlawan II selaku Penerima Kuasa. Bahwa pada halaman 6 dalam SKMHT No. 129 tersebut, Sdri. Samaiyah disebutkan hadir dan turut menandatangani SKMHT tersebut bersama suaminya *in casu* Turut Terlawan I.

Bahwa pada halaman 3 dan 4 dalam SKMHT No. 129 tersebut, Turut Terlawan I **bersama istrinya yang bernama Sdri. Samaiyah** pada pokoknya memberikan kuasa kepada Terlawan II selaku Penerima Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang CV Dharma Nusantara berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dengan Nilai Tanggungan sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) atas sebidang tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 13/Timbang Galung tanggal 27 September 2010 atas nama Amiruddin Sutrisno Rangkuti *in casu* Turut Terlawan I.

Bahwa pada halaman 6 dan 7 dalam SKMHT No. 129 tersebut, Turut Terlawan I **bersama istrinya yang bernama Sdri. Samaiyah** pada pokoknya menyatakan bahwa kuasa yang diberikan kepada Terlawan II selaku Penerima Kuasa tidak dapat ditarik kembali dan berakhir karena sebab apapun juga sampai dengan dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta pendaftarannya pada kantor pertanahan yang berwenang. Dengan demikian, SKMHT No. 129 tersebut telah sah dipergunakan sebagai dasar bagi Terlawan II selaku

Halaman 20 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Penerima Kuasa untuk menandatangani APHT di hadapan PPAT yang berwenang.

- b. APHT No. 350/2013 tanggal 03 Mei 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Terlawan II di hadapan Masta Damanik, S.H., di hadapan Notaris dan PPAT Kota Pematangsiantar dimana kapasitas Terlawan II dalam APHT No. 350/2013 tersebut bertindak dalam 2 (dua) kapasitas yaitu sebagai Penerima Kuasa dari Turut Terlawan I yang telah **mendapatkan persetujuan istrinya yang bernama Samaiyah** selaku Pemberi Hak Tanggungan atau Pemberi Kuasa berdasarkan SKMHT No. 129 dan sebagai Penerima Hak Tanggungan. Bahwa dalam APHT No. 350/2013 tersebut memuat janji-janji seperti yang tertuang dalam SKMHT No. 129 antara lain pada halaman 6 yang menyebutkan bahwa apabila debitur *in casu* CV Dharma Nusantara tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit kepada Terlawan II, maka Terlawan II selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan di muka umum obyek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 13/Timbang Galung tanggal 27 September 2010 atas nama Amiruddin Sutrisno Rangkuti *in casu* Turut Terlawan II dan mengambil uang hasil dari penjualan tersebut untuk melunasi hutang debitur *in casu* CV Dharma Nusantara yang diwakili oleh Turut Terlawan I sebagai Direkturnya.

Bahwa janji-janji Turut Terlawan II **bersama istrinya yang bernama Sdri. Samaiyah** yang tertuang dalam SKMHT No. 129 dan APHT No. 350/2013 tersebut di atas sejalan dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**") yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 21 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*

7. Bahwa dengan telah dibuat dan ditandatangani APHT No. 350/2013 tersebut di atas, maka PPAT Kota Pematangsiantar mengirimkan APHT dan warkah lain yang diperlukan guna didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar. Bahwa selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 937/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dengan nama Pemegang Hak Tanggungan atas nama Terlawan II.
8. Bahwa berdasarkan permohonan dari Turut Terlawan I selaku Direktur CV Dharma Nusantara kepada Terlawan II, maka fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit telah direstrukturisasi dengan menurunkan limit kredit dari semula sebesar Rp. 1.450.000.000 (satu milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah) menjadi sebesar Rp. 1.323.700.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu Rupiah) dengan jangka waktu tetap sampai dengan tanggal 9 April 2023 berdasarkan Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit tanggal 31 Maret 2015 yang ditandatangani oleh Terlawan II dan Turut Terlawan I selaku Direktur CV Dharma Nusantara.
9. Bahwa setelah dilakukan upaya restrukturisasi, akan tetapi sejak bulan Oktober 2014 debitur an. CV Dharma Nusantara telah menunggak pembayaran kewajibannya dan Terlawan II telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Turut Terlawan I untuk melunasi tunggakan kewajibannya kepada Terlawan II sebagai berikut:

Halaman 22 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- a. Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/7416/2016 tanggal 1 Juni 2016 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara.
  - b. Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/8988/2016 tanggal 18 Juli 2016 perihal Surat Peringatan I (Pertama).
  - c. Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/10894/2016 tanggal 05 September 2016 perihal Peringatan II (Kedua);
  - d. Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/11524/2016 tanggal 15 September 2016 perihal Peringatan III (Ketiga)
10. Bahwa oleh karena tidak adanya itikad baik dari Turut Terlawan I sebagai Direktur CV Dharma Nusantara untuk membayar atau melunasi tunggakan kewajibannya, maka Turut Terlawan II telah dinyatakan dalam keadaan wanprestasi oleh Terlawan II pada tanggal 02 Desember 2016 melalui Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/15631/2016 tanggal 02 Desember 2016 ("**Surat Pernyataan Wanprestasi**"). Bahwa dalam Surat Pernyataan Wanprestasi tersebut, Terlawan II menyatakan secara tegas bahwa fasilitas kredit investasi CV Dharma Nusantara menjadi jatuh tempo seketika dan CV Dharma Nusantara sebagai debitur diwajibkan untuk melunasi jumlah kewajiban **sebesar Rp. 1.649.801.831,52 (satu milyar enam ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus satu ribu delapan ratus tiga puluh satu koma lima puluh dua rupiah) dalam waktu 10 hari dengan konsekuensi apabila melewati jangka waktu 10 hari tersebut, Tergugat I akan melakukan penjualan/eksekusi agunan kredit.**
11. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik dari Turut Terlawan I sebagai Direktur CV Dharma Nusantara untuk melunasi seluruh kewajibannya berdasarkan Surat Pernyataan Wanprestasi tertanggal 02 Desember 2016 tersebut di atas, maka Terlawan II berdasarkan kuasa yang tercantum dalam APHT No. 350/2013 tanggal 03 Mei 2013 dan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan

Halaman 23 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama KPKNL Pematangsiantar terhadap obyek Hak Tanggungan *in casu* sebidang tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung atas nama Turut Terlawan II dimana pada tanggal 06 Juni 2018 telah laku terjual kepada pemenang lelang atas nama Sdr. David Au (Terlawan I) sebesar Rp. 1.470.000.000 (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah). Bahwa hasil lelang yang diterima dari KPKNL Pematangsiantar (setelah dipotong bea lelang dan pajak) adalah sebesar Rp. 1.403.850.000,- (satu miliar empat ratus tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang menutupi seluruh hutang pokok dan sebagian tunggakan bunga CV Dharma Nusantara sebagai debitur, namun terdapat sisa kewajiban sebesar Rp. 450.235.123,66 (empat ratus lima puluh juta dua ratus tiga puluh lima ribu seratus dua puluh tiga koma enam puluh enam rupiah) yang masih harus dilunasi oleh CV Dharma Nusantara sebagai debitur kepada Terlawan II.

12. Bahwa selain itu haruslah juga ditolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa obyek perkara a quo adalah harta warisan Bersama sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan perlawanannya halaman 4. Bahwa tidak benar tanah dan bangunan Ruko sesuai SHM No. 490/Timbang Galung pada saat dijaminan oleh Turut Terlawan I kepada Terlawan II merupakan milik Bersama ahli waris almarhum Samaiyah, karena pada faktanya tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung tersebut dibebani Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang CV Dharma Nusantara kepada Terlawan II pada saat Turut Terlawan II dan istrinya yang bernama Samaiyah **masih hidup**, sehingga dengan demikian belum timbul pewarisan atau hak milik bersama para ahli waris seperti didalilkan oleh Pelawan dalam gugatan perlawanannya.

13. Bahwa oleh karenanya telah terbantahkan seluruh dalil Pelawan dalam gugatan perlawanannya karena tidak berdasar hukum dan

Halaman 24 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS

#### 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)



mengada-ada, sehingga gugatan perlawanan *a quo* yang hanya didasarkan pada itikad buruk dan menyalahgunakan proses hukum (*vexatious litigation*) karena sebelumnya Pelawan dan Turut Terlawan II yang merupakan **ayah kandung dari Pelawan yang telah mengajukan gugatan terhadap obyek perkara yang sama, namun telah ditolak seluruh gugatannya**, mengakibatkan gugatan Pelawan *a quo* juga sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

14. Bahwa selanjutnya perbuatan Pelawan yang menyalahgunakan proses hukum (*vexatious litigation*) juga terbukti dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengajukan gugatan perdata perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, KPKNL Pematangsiantar dan Sdr. David Au di Pengadilan Negeri (PN) Pematangsiantar dalam 2 (dua) register perkara yang berbeda yaitu No. 53/Pdt.G/2018/PN.Pms tanggal 04 Juni 2018 dan No. 87/Pdt.G/2018/PN.Pms tanggal 07 Agustus 2018 yang keduanya telah diputus dalam tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung (MA) RI berdasarkan Putusan MA RI No. 271K/Pdt/2020 tanggal 21 April 2020 (Perkara No. 53) dan Putusan MA RI No. 1700K/Pdt/2020 tanggal 06 Juli 2020 (Perkara No. 87) dimana keduanya telah menyatakan gugatan tidak dapat diterima (N/O).

15. Bahwa selanjutnya pada tahun 2021, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II kembali menggugat perdata tentang perbuatan melawan hukum terhadap Terlawan I, KPKNL Pematangsiantar, Sdr. David Au (pemenang lelang) dan BPN Kota Pematangsiantar di PN Pematangsiantar dengan Perkara Gugatan No. 21/2021, namun lagi-lagi gugatan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang hanya didasarkan pada itikad buruk (*vexatious litigation*) tersebut **telah ditolak seluruhnya** oleh Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi berdasarkan Putusan No. 2684 K/Pdt/2022 tanggal 09 September 2022, sehingga putusan dalam Perkara

Halaman 25 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Gugatan No. 21/2021 saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*).

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tidak benar dan menyesatkan dalil Pelawan dalam Perlawanannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa ibu kandung Pelawan yang bernama Sdri. Samaiyah seolah-olah tidak pernah menyetujui dan turut hadir menghadap di kantor Notaris, padahal Terlawan I dapat membuktikan bahwa ibu kandung Pelawan yang bernama Sdri. Samaiyah **justru telah hadir dan menyetujui pembebanan Hak Tanggungan atas sebidang tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 13/Timbang Galung tanggal 27 September 2010 atas nama Amiruddin Sutrisno Rangkuti in casu Turut Terlawan II dengan turut menandatangani SKMHT No. 129 tanggal 12 April 2013 yang dibuat oleh Masta Damanik, S.H., di hadapan Notaris dan PPAT Kota Pematangsiantar.**

17. Terlawan I sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Pematangsiantar dalam Perkara Gugatan Terdahulu *in casu* No. 125/Pdt.G/2022/PN.Pms tanggal 11 Mei 2023 pada halaman 54 sampai dengan 55 yang dikutip sebagai berikut:

*“Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa **perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah menjadikan sebidang tanah seluas 208 (dua ratus delapan) meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 490/Timbang Galung sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan Tergugat I yang telah membebaskan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan ruko tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penguat***

Halaman 26 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



18. Bahwa lebih lanjut, dalil Pelawan dalam perlawanannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I dengan perantara KPKNL Pematangsiantar tidak sesuai prosedur dan tidak sah serta keberatan terhadap limit lelang yang telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sudah semestinya untuk ditolak. Bahwa terkait dengan pelaksanaan lelang obyek perkara a quo juga telah diputus dan dipertimbangkan dengan baik pada tingkat kasasi No 2684K/Pdt/2022 tanggal 09 September 2022 yang menyatakan bahwa pelelangan atas obyek perkara a quo telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan karenanya telah sah menurut hukum. Bahwa dalam pertimbangan hukum pada halaman 15 justru menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 13/Timbang Galung tanggal 27 September 2010 atas nama Amiruddin Sutrisno Rangkuti in casu Turut Terlawan II telah sesuai prosedur dan peraturan lelang yang berlaku, sehingga telah sah menurut hukum.

19. Bahwa Pelawan harus mengakui dan mengetahui pertimbangan hukum pada halaman 15 dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat kasasi Nomor 2684K/Pdt/2020 tanggal 09 September 2022 yang selengkapnya dikutip sebagai berikut:

- *Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (in casu Tergugat II dan Tergugat III) terbukti telah wanprestasi karena telah jatuh tempo hutangnya, tetapi tidak juga melunasi hutangnya;*
- *Bahwa meskipun setelah peringatan tanggal 2 Desember 2016, Penggugat masih melakukan setoran dana*

Halaman 27 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



(pembayaran) masing-masing pada tanggal 28 Desember 2018, tanggal 31 Januari 2018 dan tanggal 29 Maret 2018, maka..... dan seterusnya.

- Bahwa oleh karena ternyata atas kewajiban-kewajiban berikutnya Para Termohon Kasasi/Para Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran dan pelunasan, maka Pemohon Kasasi I/Tergugat I telah melakukan peringatan berikutnya yaitu: Surat Nomor RTR.RCR.SMCR.MDN.3043/2018, tanggal 20 April 2018, perihal Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan, Surat Nomor RTR.RCR.SMCR.MDN.3561/2018, TANGGAL 17 Mei 2018, perihal Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan, Surat Nomor RTR.RCR.SMCR.MDN.3562/2018 tanggal 17 Mei 2018, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara terhadap Para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk melakukan pembayaran dan pelunasan seluruh hutang secara tunai dan seketika sebelum pelaksanaan proses lelang eksekusi dijalankan lebih lanjut, akan tetapi ternyata terbukti Para Penggugat tidak juga melunasi hutangnya.

- Bahwa oleh karena ternyata **Para Penggugat (in casu Turut Tergugat II) tidak membayar/melunasi hutangnya sebagaimana disepakati dalam perjanjian dan untuk itu telah diberi peringatan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan berhak melakukan parate eksekusi dengan bantuan Tergugat II;**

- Bahwa **lelang telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat I (in casu Tergugat I dalam perkara a quo)**

Halaman 28 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



**dan Tergugat II (in casu KPKNL Pematangsiantar) tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, begitu pula dengan Tergugat III sebagai pembeli lelang yang sah tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga terhadap Tergugat III harus mendapat perlindungan hukum.”**

20. Bahwa selain itu haruslah juga ditolak dalil Pelawan yang menyatakan bahwa obyek perkara a quo adalah harta warisan Bersama sebagaimana didalilkan oleh Pelawan dalam Perlawanannya. Bahwa tidak benar tanah dan bangunan Ruko sesuai SHM No. 490/Timbang Galung pada saat dijaminan oleh Turut Terlawan II kepada Terlawan I merupakan milik Bersama ahli waris almarhum Samaiyah, karena pada faktanya tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung tersebut dibebani Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang CV Dharma Nusantara kepada Terlawan I pada saat Turut Terlawan II dan istrinya yang bernama Samaiyah **masih hidup**, sehingga dengan demikian belum timbul pewarisan atau hak milik bersama para ahli waris seperti didalilkan oleh Pelawan dalam perlawanannya.

21. Bahwa perlu Terlawan II tegaskan kembali kepada Pelawan bahwa terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah Hak Milik No. 490/Timbang Galung yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 13/Timbang Galung tanggal 27 September 2010 atas nama Amiruddin Sutrisno Rangkuti *in casu* Turut Terlawan II yang telah selesai dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan, termasuk dengan adanya gugatan *a quo*. Bahwa berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 telah ditegaskan bahwa:

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

Halaman 29 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



22. Bahwa lebih lanjut, Pelawan juga harus memahami aturan hukum yang berlaku karena gugatan pelawan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah selesai dilaksanakan dan nama pemegang hak pada SHM No. 490/Timbang Galung juga telah dibaliknamakan ke atas nama Sdr. David Au sebagai pemegang hak saat ini **tidak dapat membatalkan atau menyatakan tidak sah** Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah selesai dilaksanakan, **apalagi pengujian sah atau tidaknya sesuai prosedur serta ketentuan hukum yang berlaku telah diputus berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat kasasi Nomor: 2684 K/Pdt/2022 tanggal 09 September 2022.** Bahwa selain itu, gugatan pelawan tidak memenuhi syarat formil karena Pelawan bukanlah pemegang hak atau pemilik atas SHM No. 490/Timbang Galung dimana berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "**PMK No. 27/2016**") yang berbunyi sebagai berikut :

*"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain **selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan**"*

23. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) PMK No. 27/2016 tersebut di atas dan apabila dihubungkan dengan gugatan *a quo*, maka materi gugatan Pelawan juga **tidak terkait dengan kepemilikan** atas obyek Hak Tanggungan, sehingga secara *a contrario* Pelawan harus ditolak untuk seluruhnya karena hanya didasarkan pada itikad buruk dan menyalahgunakan proses hukum (*vexatious litigation*) **yang patut diduga sebenarnya bekerjasama dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II** untuk membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara

Halaman 30 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



yang telah selesai dilaksanakan dan telah dibaliknamakan ke atas nama Sdr. David Au sebagai pemegang hak saat ini.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka seluruh dalil Pelawan di dalam gugatannya **telah berhasil dilumpuhkan** oleh Terlawan II karena tidak berdasar hukum, maka seluruh Petitum Pelawan juga sepatutnya untuk ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, sehingga Terlawan II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan perlawanan pelawan seluruhnya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan di atas, Terlawan II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**A. DALAM PROVISI:**

- Menolak permohonan Provisi Pelawan untuk seluruhnya.

**B. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II;
2. Menyatakan gugatan perlawanan pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

**C. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

**Atau,**

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

**Menimbang, bahwa Terlawan III telah mengajukan jawaban sebagai berikut:**

Halaman 31 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



## I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III.
2. Bahwa Terlawan III tegaskan, objek gugatan dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah seluas 208 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 490/Timbang Galung, atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, yang terletak di Jalan Kapten M.H. Sitorus/Jalan Haji Adam Malik, Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, yang selanjutnya disebut sebagai "Objek Gugatan", merupakan jaminan atas perjanjian kredit antara PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pematangsiantar selaku *in casu* Terlawan II dengan Nila Sari Rangkuti selaku Persero Pengurus dengan sebuatan Direktur yang sah bertindak untuk dan atas nama CV. DHARMA NUSANTARA, selaku Debitur *in casu* Turut Terlawan I.
3. Bahwa Nila Sari Rangkuti (dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama CV. Dharma Nusantara) *in casu* Turut Terlawan I, telah mengikatkan diri dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Pematangsiantar berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan Adendum I Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 tanggal 31 Maret 2015 dengan jaminan berupa tanah seluas 208 m<sup>2</sup> dan bangunan ruko kini yang berada di atasnya, terletak di Jalan Kapten M.H. Sitorus/Jalan Haji Adam Malik, Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kotamadya Pematangsiantar, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 490/Timbang Galung tanggal 15 Oktober 2010 atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti.

Halaman 32 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



4. Bahwa Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan bahwa lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., Kantor Cabang Pematangsiantar *in casu* Terlawan II melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar *in casu* Terlawan III yang setelah didatangi atau dihadiri oleh Turut Terlawan ternyata tidak ditemukan adanya acara atau proses pembukaan lelang tersebut.
  5. Bahwa Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan bahwa Pelawan adalah pemilik sebahagian bidang tanah seluas 208 m2 berikut bangunan ruko di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 490/ Timbang Galung atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, bahwa kepemilikan/penguasaan tanah berikut bangunan di atasnya tersebut disebabkan hak dan hubungan hukum dari harta peninggalan (warisan) almarhumah Hajjah Samaiyah (ibu kandung Pelawan) yang meninggal dunia pada tanggal 2 Agustus 2021 di Desa Serbelawan, Kabupaten Simalungun, yang semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan dengan Turut Terlawan II sejak tahun 1980, yang memiliki harta bersama antara lain sebidang tanah seluas 208 m2 berikut bangunan ruko di atasnya (SHM No. 290/ Timbang Galung), bahwa secara hukum harta peninggalan (warisan) adalah hak seluruh ahli waris dan jika ada utang piutang maka harus ditanggung bersama oleh ahli waris sehingga Pelawan tidak merasa keberatan jika sebidang tanah berikut bangunan tersebut menjadi jaminan jika benar ada utang almarhumah Hajjah Samaiyah (ibu kandung Pelawan) semasa hidupnya, akan tetapi Pelawan sangat keberatan jika bidang tanah tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan II melalui Terlawan III, terutama jika Hajjah Samaiyah tidak memberi persetujuan atas jaminan utang tersebut.
  6. Bahwa Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan bahwa dari munculnya permasalahan kredit macet maka Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah keberatan mengenai pelaksanaan lelang yang
- Halaman 33 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



penuh rekayasa antara Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III, keberatan atas jumlah hutang dan/atau harga limit barang jaminan yang dilelang dimana jumlah utang selalu berubah-ubah jumlahnya atau tidak pasti (tidak *fixed*) disebabkan penambahan bunga-bunga dan/atau denda yang tidak pernah berhenti walaupun fasilitas kredit telah dinyatakan macet (bermasalah), telah jatuh tempo.

7. Bahwa dalil-dalil Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan III jelas-jelas keliru oleh karena:

a. Nila Sari Rangkuti (dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama CV. Dharma Nusantara) *in casu* Turut Terlawan I terbukti dan tidak terbantahkan lagi telah melakukan cidera janji terhadap Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan Adendum I Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 tanggal 31 Maret 2015, dan dengan adanya:

- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No. RTR.RCR.BCR.MDN/8988/2016 tanggal 18 Juli 2016;
- 2) Surat Peringatan II (Kedua) No. RTR.RCR.BCR.MDN/10894/2016 tanggal 05 September 2016;
- 3) Surat Peringatan III (Ketiga) No. RTR.RCR.BCR.MDN/11524/2016 tanggal 15 September 2016;
- 4) Surat Pernyataan Wanprestasi/Default No. RTR.RCR.BCR.MDN/15631/2016 tanggal 02 Desember 2016

Yang kesemuanya diterbitkan oleh Terlawan II dan dikirimkan kepada CV. Dharma Nusantara *in casu* Turut Terlawan I untuk melaksanakan kewajibannya.

Halaman 34 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- b. Lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., Kantor Cabang Pematangsiantar *in casu* Terlawan II melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar *in casu* Terlawan III benar telah dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar Nomor ST-266/WKN.02/KNL.02/2018 tanggal 06 Juni 2018 dan sebagaimana tertuang pada Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar Nomor 118/05 2018 tanggal 06 Juni 2018.
- c. Amiruddin Sutrisno Rangkuti *in casu* Terlawan II dan istri telah menyerahkan surat pernyataan dan kuasa di atas materai Rp6.000,- (enam ribu rupiah) selaku pemilik agunan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 490/ Timbang Galung tanggal 15 Oktober 2010 atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti berdasarkan dengan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013
8. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah terbit Risalah Lelang Nomor 118/05/2018 tanggal 06 Juni 2018 dan laku terjual kepada David Au *in casu* Terlawan I.

## II. DALAM PROVISI

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak semua tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III.

Halaman 35 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



2. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas posita dan petitum perlawanan Pelawan pada bagian provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar untuk menanggihkan pelaksanaan eksekusi terhadap obyek sengketa sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.

3. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan tersebut, sangat tidak berdasar dan harus ditolak, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut:

**a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 1977**

Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada **tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak.**

**b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973**

Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (*Provisioneeleis*), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa (atau *bodemgeschil*) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, **maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.**

**c. Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa**

– **Madura (Rbg.)**, yang menyatakan *“pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan*



*hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst.; Rv. 53 dst.)”.*

4. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara, permohonan provisi adalah tindakan sementara untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu tindakan. Bahwa ternyata permohonan Pelawan bukan merupakan tindakan sementara karena tindakan membatalkan lelang merupakan tindakan *definitive*/tetap untuk selamanya, sehingga tidak dapat diperiksa dan diputus dalam suatu putusan provisi.
5. Bahwa pada prinsipnya, putusan provisi hanya dapat dijatuhkan dengan syarat selektif yang telah memenuhi syarat-syarat kumulatif, yaitu gugatan didasarkan atas bukti-bukti otentik sehingga apabila telah dijatuhkan putusan provisi dan ternyata gugatan dikabulkan maka sulit untuk dipulihkan. Dalam kasus ini, Pelawan menuntut atas lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 06 Juni 2018 yang telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan di bidang lelang sehingga tuntutan provisi Pelawan dalam perkara ini menjadi sia-sia.
6. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah terbit Risalah Lelang Nomor 118/05/2018 tanggal 06 Juni 2018 dan laku terjual kepada David Au.

### III. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas  
Halaman 37 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



kebenarannya dan Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III, namun bukan berarti Terlawan III mendukung dalil Pelawan kepada para Terlawan.

## 2. **EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

- a. Bahwa dasar Hukum yang berlaku pada saat Terlawan III melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Terlawan II selaku pemohon lelang melalui Terlawan III adalah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang .
- b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual dalam hal ini adalah PT. Bank Mandiri, Tbk. KC Pematangsiantar selaku Terlawan II, sesuai dengan Pasal 17 ayat (2), yang berbunyi :

*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.*

- c. Bahwa Terlawan II dalam mengajukan permohonan lelangnya telah membuat **Surat Pernyataan Nomor RTR.RCR.SMCR.MDN/3029/2018 tanggal 20 April 2018 yang ditandatangani oleh Edi Faisal Harahap, selaku Assistant Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.** yang pada pokoknya menyatakan :

"...PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Selaku Kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan pengikatan objek lelang;

Halaman 38 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



...PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. menjamin dan dengan ini bertanggung jawab dan membebaskan Pejabat Lelang/ KPKNL terhadap gugatan/tuntutan yang timbul sekarang ataupun yang akan datang sebagai akibat pelelangan..."

- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.. Dengan demikian, jelas bahwa perlawanan Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan III mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima dan mengeluarkan Terlawan III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**3. EKSEPSI PERLAWANAN PELAWAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBELS).**

- a. Bahwa menurut ketentuan **Pasal 8 Rv**, pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu. Hal ini dimaksudkan, agar Pihak Terkait **dapat dengan mudah memahami dan memberikan jawaban atas apa yang didalilkan** Penggugat dalam Gugatannya.
- b. Bahwa dalam perlawanannya, Pelawan tidak menjelaskan/menguraikan tentang kejadian atau peristiwa (*feitelijke gronden*) yang merupakan penjelasan duduknya perkara, tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan dan mengenai dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum dari Posisinya yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan (*fundamentum petendi*), yang diikuti pula dengan petitum gugatannya.

Halaman 39 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- c. Bahwa dalam keseluruhan perlawanannya, Pelawan sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan tindakan-tindakan apa yang telah dilakukan oleh Terlawan III sehingga layak digugat, tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Pelawan dengan Terlawan III, sehingga surat perlawanan yang diajukan oleh Pelawan bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat formil gugatan/perlawanan.
- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah secara jelas dan nyata terhadap perlawanan Pelawan menjadi kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**4. OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PELAWAN (EXCEPTIO DOMINI)**

- a. Bahwa dapat Terlawan III sampaikan bahwa yang menjadi objek gugatan perkara *a quo* adalah sebidang tanah seluas 208 m2 berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 490/Timbang Galung, atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, yang terletak di Jalan Kapten M.H. Sitorus/Jalan Haji Adam Malik, Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara.
- b. Bahwa atas obyek sengketa *a quo* merupakan milik Amiruddin Sutrisno Rangkuti *in casu* Turut Terlawan I, bukan milik Pelawan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan perlawanan *a quo*.
- c. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya atas gugatan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siantar yang memeriksa perkara *a quo*.

**IV. DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 40 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa guna membantah dalil-dalil Pelawan, maka Terlawan III akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.
3. **Kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar Sebagai Perantara Lelang**
  - a. Bahwa perlu diketahui, secara umum peran KPKNL dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan antara lain sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan, menjaga stabilitas pelaksanaan lelang Hak tanggungan, dan **sebagai perantara** antara pembeli dan penjual barang lelang.
  - b. Bahwa Terlawan III adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
  - c. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Aplikasi Lelang Internet (ALI) Closed Bidding dan Pembuatan SKPT Nomor RTR.RCR.SMCR.MDN/3019/2018 tanggal 20 April 2018 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan.
  - d. Bahwa dengan demikian, tindakan Pelawan yang melibatkan KPKNL Pematangsiantar sebagai pihak Terlawan III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

Halaman 41 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



**4. Pokok Permasalahan A Quo Berawal Dari Cidera Janji Atas Perjanjian Kredit**

- a. Bahwa dapat Terlawan III sampaikan bahwa pokok permasalahan dalam perlawanan *a quo* adalah cidera janji atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Turut Terlawan I kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., *in casu* Terlawan II.
- b. Bahwa Nila Sari Rangkuti (dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama CV. Dharma Nusantara) ***in casu* Turut Terlawan I**, telah mengikatkan diri dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Pematangsiantar berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan Adendum I Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 tanggal 31 Maret 2015 dengan jaminan berupa tanah seluas 208 m2 dan bangunan ruko yang berada di atasnya, terletak di Jalan Kapten M.H. Sitorus/Jalan Haji Adam Malik, Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kotamadya Pematangsiantar, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 490/Timbang Galung tanggal 15 Oktober 2010 atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti.
- c. Bahwa dapat Terlawan III tegaskan bahwa terkait dengan pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sesuai dengan klausul dalam perjanjian kredit, Turut Terlawan II selaku pemilik agunan telah setuju untuk menyerahkan sebagai jaminan utang objek sengketa dalam perkara *a quo*, sebagaimana tertuang dalam:
  - 1) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 937/2013 tanggal 02 Agustus 2013;
  - 2) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 350/2013 tanggal 03 Mei 2013.

Halaman 42 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- d. Bahwa hal tersebut dikuatkan pula dalam klausul pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 2233502013 tanggal 03 Mei 2013, bahwa apabila Turut Terlawan I selaku debitur cidera janji, maka **Turut Terlawan II telah memberi kuasa kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sendiri melalui pelelangan umum terhadap objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Turut Terlawan II selaku pemilik agunan, serta mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut.**
- e. Bahwa terbukti Turut Terlawan I selaku debitur **tidak mampu membayar utangnya** kepada Terlawan II, padahal Turut Terlawan I telah diperingatkan secara patut dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Bahwa mengingat Turut Terlawan I selaku debitur tidak melunasi kewajibannya meskipun telah diperingatkan beberapa kali secara patut, maka guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 UUHT dan klausul yang juga telah disepakati debitur dalam perjanjian kredit, Terlawan III selaku pemegang hak tanggungan pertama atas objek sengketa kemudian melakukan penjualan secara lelang dengan perantaraan Terlawan II.
- g. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdata, wanprestasi adalah keadaan ketika suatu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi/lalai memenuhi kesepakatan dalam suatu perikatan, dalam situasi-situasi sebagai berikut:
- 1) tidak melakukan sesuatu yang harus dilakukan sesuai perjanjian;

Halaman 43 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- 2) melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian;
  - 3) melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat, atau tidak sesuai tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian; atau
  - 4) melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.
- h. Bahwa mengingat Turut Terlawan I telah melakukan cidera janji atas perjanjian *a quo* (**vide Pasal 1238 KUHPerdara**), dan guna melaksanakan isi perjanjian kredit tersebut dan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT, Terlawan II selaku kreditur berhak melakukan upaya-upaya untuk memulihkan piutangnya, sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian kredit dimaksud, berupa eksekusi dan penjualan atas objek sengketa melalui mekanisme lelang.
- i. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara berlakulah asas *pacta sunt servanda*, yang artinya perjanjian berlaku layaknya undang-undang bagi Para Pihak pembuatnya. Dengan demikian, klausul-klausul dalam Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan Adendum I Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 tanggal 31 Maret 2015 pun mengikat pihak-pihak yang menandatangani perjanjian tersebut, salah satunya mengikat Turut Terlawan I selaku Debitur dan Turut Terlawan II sebagai Pemilik Agunan.

#### 5. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara *A Quo* Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

- a. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Pelawan merupakan barang jaminan kredit Turut Terlawan I pada Terlawan II yang tertuang dalam **Perjanjian Kredit Investasi**

Halaman 44 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Nomor: CRO.TTI/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan Adendum I Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 tanggal 31 Maret 2015.

- b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
- c. Bahwa *in casu* telah terjadi cidera janji yang dilakukan oleh Turut Terlawan I atas Perjanjian *a quo*, maka Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- d. Bahwa lelang dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*.
- e. Bahwa dalam APHT, pemegang hak tanggungan menjamin dengan janji-janji sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu:

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

- 1) *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa*

Halaman 45 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



*dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*

- 2) *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- 3) *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;*
- 4) *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;*
- 5) **janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;**
- 6) *janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;*
- 7) *janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*



- 8) *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;*
  - 9) *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;*
  - 10) *janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;*
  - 11) *janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).*
- f. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, sebagaimana ketentuan yang tercantum dalam ketentuan **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 350/2013 tanggal 03 Mei 2013**, apabila debitur *in casu* Turut Terlawan I tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya maka Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan diberi kewenangan untuk **menjual objek jaminan secara lelang di hadapan umum, sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan**. Oleh karenanya, tindakan Terlawan II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Turut Terlawan I melalui Terlawan III adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Turut Terlawan I dan

Halaman 47 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Terlawan II sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.

**6. Prosedur Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku Sehingga Tidak Dapat Dibatalkan**

- a. Bahwa dapat Terlawan III tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Terlawan II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 97/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 6 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Terlawan III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
- b. Bahwa lelang dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*.

Pasal 6 UU HT

*“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.”*

Pasal 20 ayat 1 UU HT

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

Halaman 48 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- a) *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b) *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek 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.”*
- c. Bahwa dapat Terlawan III sampaikan bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permintaan dari **Edi Faisal Harahap selaku Assistant Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.**, sesuai dengan Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Aplikasi Lelang Internet (ALI) Closed Bidding dan Pembuatan SKPT tanggal 20 April 2018 Nomor RTR.RCR.SMCR.MDN/3019/2018, yang telah ditetapkan jadwal lelangnya yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan Adendum I Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 tanggal 31 Maret 2015, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepalanya “DEMI KETUHANAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor: 937/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 350/2013 tanggal 03 Mei 2013.
- d. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:  
Halaman 49 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/KI/2013 tanggal 10 April 2013;
- 2) Adendum I Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013;
- 3) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 490 luas 208 M2 atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti;
- 4) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 937/2013 tanggal 02 Agustus 2013;
- 5) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 350/2013 tanggal 03 Mei 2013;
- 6) Surat Peringatan I (Pertama) No. RTR.RCR.BCR.MDN/8988/2016 tanggal 18 Juli 2016;
- 7) Surat Peringatan II (Kedua) No. RTR.RCR.BCR.MDN/10894/2016 tanggal 05 September 2016;
- 8) Surat Peringatan III (Ketiga) No. RTR.RCR.BCR.MDN/11524/2016 tanggal 15 September 2016;
- 9) Surat Pernyataan Wanprestasi No. RTR.RCR.BCR.MDN/15631/2016 tanggal 02 Desember 2016;
- 10) Surat Permohonan Lelang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. yang ditandatangani oleh Edi Faisal Harahap selaku Assitan Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. kepada Kepala KPKNL Pematangsiantar Nomor: RTR.RCR.SMCR.MDN/3019/2018 tanggal 20 April Perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Aplikasi Lelang Internet (ALI).

Halaman 50 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- 11) Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang ditandatangani oleh yang ditandatangani oleh Edi Faisal Harahap selaku Assitan Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. kepada CV. Dharma Nusantara tanggal 17 Mei 2018 Nomor: MNR.RCR/SMCR.MDN.3561/2018 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara.
- 12) Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang ditandatangani oleh yang ditandatangani oleh Edi Faisal Harahap selaku Assitan Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. kepada Bapak/Ibu Penghuni Agunan CV. Dharma Nusantara SHM No. 490 an. Amirudin Sutrisno Rangkuti tanggal 17 Mei 2018 Nomor: MNR.RCR/SMCR.MDN.3562/2018 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara.
- 13) Surat Penunjukan Pejabat Penjual ditandatangani oleh Edi Faisal Harahap selaku Assitan Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. Nomor: RTR.RCR.SMCR.MDN/3039/2018 tanggal 20 April 2018 Perihal Penunjukan Pejabat Penjual Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
- 14) Surat Penetapan Harga Limit dan Setoran Jaminan, yang ditandatangani oleh Edi Faisal Harahap selaku Assitan Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. tanggal 20 April 2018 Nomor: RTR.RCR.SMCR.MDN/3023/2018 Perihal Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan.

Halaman 51 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- 15) Surat Keterangan Hutang, yang ditandatangani oleh Edi Faisal Harahap selaku Assitan Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. tanggal 20 April 2018 Nomor: RTR.RCR.SMCR.MDN/3035/2018.
  - 16) Surat Pernyataan Nomor RTR.RCR.SMCR.MDN/3029/2018 tanggal 20 April 2018 yang ditandatangani oleh Edi Faisal Harahap selaku Assitan Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Medan-PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Pematangsiantar apabila dikemudian hari timbul segala gugatan serta tuntutan ganti rugi dan dwangsom atas pelaksanaan lelang atas objek sengketa dimaksud.
  - 17) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 49/2018 tanggal 18 Mei 2018.
  - 18) Laporan Penilaian Properti Dharma Nusantar dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) BUDI, EDY, SAPTONO, & REKAN PROPERTY & BUSINESS APPRAISERS dengan Laporan No. 9171/SS-BEST/L-PA/MDN/X/2017 tanggal 25 Oktober 2017.
  - 19) Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar Waspada tanggal 22 Mei 2018.
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, dan setelah Terlawan II melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Terlawan II kemudian meminta untuk dilakukan lelang melalui perantara Terlawan III yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula Akta Pemberian Hak
- Halaman 52 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Tanggungan (APHT) Nomor: 350/2013 tanggal 03 Mei 2013, yang berbunyi: *"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, 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:*

- 1) *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.*
  - 2) *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.*
  - 3) *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.*
  - 4) *Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.*
  - 5) *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas.*
  - 6) *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
- f. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Terlawan III pada pokoknya dilakukan berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dan Adendum I Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 tanggal 31 Maret 2015. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap

Halaman 53 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Terlawan II selaku Penjual melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 22 Mei 2018.

- g. Bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan telah diberitahukan oleh Penjual Lelang *in casu* Terlawan II kepada Debitur *in casu* Turut Terlawan I melalui Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.MDN.3561/2018 Perihal Pemeberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara .
- h. Bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan telah diberitahukan oleh Penjual Lelang *in casu* Terlawan II kepada Pemilik Agunan *in casu* Turut Terlawan II melalui Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.MDN.3562/2018 Perihal Pemeberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara.
- i. Bahwa dikarenakan legalitas formal berupa syarat-syarat dan dokumen dalam pelaksanaan lelang telah terpenuhi, maka Terlawan III selaku perantara lelang melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa *a quo*.
- j. Bahwa pelelangan yang dilakukan melalui perantara Terlawan III atas permohonan dari Terlawan II dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 118/05/2018 tanggal 06 Juni 2018 adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 (tiga belas) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".

Halaman 54 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- k. Bahwa pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum.
- l. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo*, **penawaran tertinggi diajukan oleh David Au in casu** Terlawan I yang kemudian ditetapkan sebagai pemenang lelang dan dituangkan dalam **Risalah Lelang Nomor: 118/05/2018 tanggal 06 Juni 2018** sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.
- m. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 (empat) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan**.
- n. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka **Risalah Lelang Nomor: 118/05/2018 tanggal 06 Juni 2018** adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Terlawan III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima seluruh eksepsi Terlawan III;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terlawan III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor: 118/05/2018 tanggal 06 Juni 2018 adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

**Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dan II mengajukan jawabani sebagai berikut:**

## **DALAM POKOK PERKARA**

- Bahwa benar Turut Terlawan I/Turut Terbantah I ada menerima fasilitas kredit perbankan berupa fasilitas kredit investasi sesuai Perjanjian Kredit Investasi No.CRO. TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 dengan limit kredit sebesar Rp.1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan tujuan *refinancing* atas 1 (satu) unit rumah toko (ruko) yang diperuntukan sebagai kantor dan tempat usaha rumah makan di Kota Pematang Siantar ;
- Bahwa benar Turut Terlawan II/Turut Terbantah II sebagai penjamin pelunasan utang tersebut diatas dengan menyerahkan barang jaminan (agunan) berupa sebidang tanah seluas 208 M2 berikut bangunan ruko diatasnya yang merupakan milik Turut Terlawan II/Turut Terbantah II sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No.490/Timbang Galung terdaftar atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, dengan batas-batas tanah sesuai Surat Ukur No.13/Timbang Galung/2010;
- Bahwa Turut Terlawan I/Turut Terbantah I pada awalnya melakukan pembayaran utang secara lancar akan tetapi sekitar tahun 2016 terjadi kesulitan keuangan, yang akhirnya sesuai kesepakatan dengan Terlawan

Halaman 56 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS

### 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)



II / Terbantah II dilakukan usaha pelunasan utang dengan menyetorkan uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) diikuti pelunasan utang bertahap, yaitu:

- Pembayaran tanggal 28 Desember 2017, sebesar Rp.150.000.000,-;
- Pembayaran tanggal 31 Januari 2018, sebesar Rp.50.000.000,-,
- Pembayaran tanggal 29 Maret 2018, sebesar Rp.10.000.000,-;
- Bahwa pada tahun 2018 fasilitas kredit menjadi macet (bermasalah) sehingga Terlawan II/Terbantah II melalui Terlawan III/Terbantah III melaksanakan lelang barang jaminan pada tanggal 17 Mei 2018 yang diumumkan dilaksanakan di Kedai Kopi Massa Kok Tong Pematang Siantar, akan tetapi setelah dikunjungi tidak ditemukan adanya acara atau proses pembukaan lelang di tempat dan waktu sesuai pengumuman tersebut ;
- Bahwa benar Turut Terlawan I/Turut Terbantah I dan Turut Terlawan II/Turut Terbantah II tidak ada menerima surat Peringatan I, II dan III atau surat perihal proses lelang dan pengosongan tanah/ruko jaminan hak tanggungan atau tidak diketahui jumlah pasti dari hutang, dan oleh sebab itu Turut Terlawan I/Turut Terbantah I dan Turut Terlawan II/Turut Terbantah II telah mengajukan beberapa gugatan perdata di Pengadilan Pematang Siantar ;
- Bahwa benar tanah berikut bangunan ruko di atasnya yang menjadi objek dalam perkara ini adalah harta bersama Turut Terlawan II/Turut Terbantah II dengan almarhumah Hajjah Samaiyah (ibu kandung Pelawan/Pembantah) yang meninggal dunia pada tanggal 2 Agustus 2021 di Desa Serbelawan, Kabupaten Simalungun, dan benar harta peninggalan (warisan) tersebut adalah hak seluruh ahli waris dan jika ada utang piutang ditanggung bersama oleh ahli waris ;
- Bahwa benar telah ada keberatan terhadap jumlah hutang yang selalu berubah-ubah atau tidak pasti (tidak *fixed*) disebabkan penambahan bunga-berbunga dan denda yang terus berlanjut walaupun fasilitas kredit dinyatakan macet dan telah jatuh tempo, termasuk keberatan pada



penentuan nilai limit barang jaminan objek lelang yang tidak sesuai harga pasar karena penilaian oleh Penilai tidak sesuai prosedur yang berlaku dan juga bertentangan dengan Pasal 44 dan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- Bahwa benar karena pelaksanaan lelang yang direkayasa, jumlah utang tidak pasti atau permasalahan harga limit yang tidak patut/tidak wajar yang diperoleh dari hasil penilaian yang tidak sesuai prosedur tersebut, telah ada beberapa gugatan perdata seperti Putusan MARI No.2684K/PDT/2022 jo. Putusan PK MARI No.1227PK/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023. Dan benar sebelumnya ada juga gugatan perdata No.134/ Pdt.G/2023/PN-Pms. yang diajukan oleh Pelawan/Pembantah ;
- Bahwa benar perbuatan Terlawan I/Terbantah I yang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan dan/atau eksekusi lainnya sebagaimana surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar No.1/Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN. Pms., adalah perbuatan yang tidak menghormati proses peradilan yang sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sehingga Turut Terlawan I/Turut Terbantah I dan Turut Terlawan II/Turut Terbantah II juga bermohon kepada Majelis Hakim yang mulia berkenan menolaknya ;
- Bahwa dengan demikian Turut Terlawan I/Turut Terbantah I dan Turut Terlawan II/Turut Terbantah II juga sangat keberatan atas surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar No.1/Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN.Pms perihal aanmaning (teguran) untuk melaksanakan hasil lelang (Risalah Lelang No.118/05/2018) atau untuk melaksanakan Putusan Mahkamah Agung RI. No.2684K/PDT/2022 jo. Putusan PK No. 1227PK/Pdt/ 2023 tanggal 21 Desember 2023 dalam perkara ini ;

**Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Terlawan III mengajukan jawaban sebagai berikut:**

## **I. DALAM EKSEPSI**

Halaman 58 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



**A. Eksepsi *Ne Bis In Idem* atau *Res Judicata* atau *Exceptie Van Gewijsde Zaak***

1. Bahwa Turut Terlawan III menilai bahwa Gugatan Pelawan mengandung unsur cacat formil yaitu perkara yang sama telah diadili sebelumnya dan telah memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
2. Bahwa terhadap suatu perkara yang sudah diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap perkara tersebut tidak dapat lagi diajukan ke pengadilan ;
3. Bahwa apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;
4. Bahwa terhadap perkara ini, telah pernah dimohonkan ke Pengadilan Negeri Pematangsiantar yaitu Perkara Nomor : 125/Pdt.G/2022/PN Pms dan Perkara 134/G/2023/PN Pms, yang kemudian telah dijatuhkan putusan serta telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
5. Bahwa hal tersebut diatas dapat dilihat apabila diperhatikan lebih mendalam Gugatan dari Para Pelawan, maka ditemukan persamaan-persamaan yang menjadi dasar *Ne Bis In Idem* ;

<b>Perkara Nomor : 125/Pdt.G/2022/PN Pms</b>	<b>Perkara Nomor : 134/Pdt.G/2023/PN Pms</b>	<b>Perkara Nomor : 54/Pdt.Bth/2024/PN Pms</b>
<b>Objek Gugatan</b>		
Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Timbang Galung yang sekarang terdaftar atas nama Davit Au	Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Timbang Galung yang sekarang terdaftar atas nama Davit Au	Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Timbang Galung yang sekarang terdaftar atas nama Davit Au

Halaman 59 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Pokok Permasalahan		
Keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Timbang Galung.	Keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Timbang Galung.	Keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Timbang Galung.

- Bahwa berdasarkan tabel persamaan diatas maka terdapat 2 (dua) unsur yang sama yaitu tentang objek gugatan dan tentang pokok inti permasalahan dalam gugatan ;
- Bahwa apabila diperhatikan lebih mendalam lagi Gugatan dari Para Pelawan, dapat ditemukan juga adanya perbedaan terhadap subjek penggugat dan tergugat pada Perkara Perkara Nomor 125/Pdt.G/2022/PN Pms dengan Perkara Nomor : 134/Pdt.G/2023/PN Pms dan Perkara 134/G/2023/PN Pms;
- Bahwa adapun yang menjadi perbedaan terhadap subjek penggugat dan tergugat meliputi ;

Perkara Nomor : 125/Pdt.G/2022/PN Pms	Perkara Nomor : 134/Pdt.G/2023/PN Pms	Perkara Nomor : 54/Pdt.Bth/2024/PN Pms
<b>Subjek Penggugat dan Tergugat</b>		
-Penggugat : Darma Putra Rangkuti	-Penggugat : Darma Putra Rangkuti	-Pelawan : Darma Putra Rangkuti
-Tergugat I : PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.	-Tergugat I : PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.	-Terlawan I : David Au
-Tergugat II : Nila Sari Rangkuti	-Tergugat II : David Au	-Terlawan II : PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk
-Tergugat III :		



Amiruddin Sutrisno Rangkuti	- Turut Tergugat I : Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar	- Terlawan III : Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar ;
- Turut Tergugat : Masta Damanik, S.H., Notaris/PPAT	- Turut Tergugat II : Nila Sari Ragkuti	- Turut Terlawan I : Nila Sari Ragkuti
	- Turut Tergugat III : Amiruddin Sutrisno Rangkuti	- Turut Terlawan II : Amiruddin Sutrisno Rangkuti
	- Turut Tergugat IV : Masta Damanik, S.H., Notaris/PPAT	- Turut Terlawan III : Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar

9. Bahwa adapun Perkara Nomor : 125/Pdt.G/2022/PN Pms telah memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang amarnya :

Mengadili :

**DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.610.000,00 (satu juta enam ratus sepuluh ribu rupiah)

10. Bahwa adapun Perkara Nomor : 125/Pdt.G/2022/PN Pms telah memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang amarnya :

MENGADILI

Halaman 61 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tentang gugatan *ne bis in idem*;
- Menyatakan gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp366.000,00 (tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);
11. Bahwa terhadap hal tersebut diatas maka Turut Terlawan III menyatakan sebagai berikut :
12. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata berbunyi : Kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula” ;
13. Bahwa terhadap Pasal 1917 KUHPerdata tersebut M. Yahya Harahap dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 439*” menafsirkan bahwa Pasal 1917 KUHPerdata melekat unsur *Ne Bis In Idem*. Bahwa unsur tersebut adalah tentang objek yang sama, subjek yang sama dan alasan/dalil gugatann yang sama ;
14. Bahwa meskipun terdapat perbedaan terhadap subjek Pelawan dan tergugat, dalil Turut Terlawan III ini juga diperkuat dengan adanya Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 20 Mei 2002 yang menyatakan : “**Meski**



*kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem.*” Serta Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor : 647 K/sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang menyatakan : **“Ada tidaknya azas Ne Bis In Idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan alasannya adalah sama”** ;

15. Bahwa dalam Putusan Perkara Nomor : 125/Pdt.G/2022/PN Pms tanggal 11 Mei 2023 telah memeriksa Perkara sampai pada pokok Perkara dimana Majelis Hakim menolak gugatan Pelawan ;
16. Bahwa dengan demikian, terhadap Gugatan Pelawan sudah memenuhi unsur *Ne Bis In Idem* dimana Objek Perkara dan alasan/pokok permasalahannya sama dengan Objek Perkara dan alasan/pokok permasalahan pada Perkara Nomor : 125/Pdt.G/2022/PN Pms, yang telah dijatuhkan putusan serta telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
17. Bahwa oleh karena Gugatan Pelawan mengandung unsur *Ne Bis In Idem*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini untuk menyatakan Gugatan Pelawan **Tidak Dapat Diterima**

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terlawan III tetap dengan tegas membantah segala dalil-dalil gugatan Pelawan, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis dan mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena itu tidak perlu diulangi lagi;

Halaman 63 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



3. Bahwa Turut Terlawan III melakukan pencatatan atau pendaftaran dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 490/Timbang Galung berdasarkan lelang hak tanggungan sudah benar menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu mengenai hak tanggungan ;
4. Bahwa menurut pasal 13 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan: *"Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan"*;
5. Bahwa pemberian jaminan Hak Tanggungan tersebut dituangkan kedalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 350/2013 Tanggal 03 Mei 2013 yang juga diperbuat dihadapan Notaris/PPAT di Kota Pematangsiantar ;
6. Bahwa Selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 350/2013 Tanggal 03 Mei 2013 didaftarkan di kantor Turut Terlawan III dengan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 937/2013 tanggal 02 Agustus 2013 sebagai bukti ;
7. Bahwa menurut pasal 114 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan : *"Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku"* ;
8. Bahwa sebelum pencatatan dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak yang berpiutang harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut serta pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Halaman 64 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



9. Bahwa dalam hal pencatatan Hak Tanggungan, Turut Terlawan II juga sudah memperhatikan syarat yang di atur dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 14 ayat (1) yaitu : *Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :*
- Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;*
  - Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;*
  - Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;*
  - Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;*
  - Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;*
  - Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;*
  - Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.*
10. Bahwa oleh karena Turut Terlawan III dalam mencatatkan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 490/Timbang Galung yang menjadi objek perkara telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Tanggungan maka



sudah sepatutnya Gugatan Pelawan dinyatakan ditolak seluruhnya atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). Berdasarkan seluruh dalil-dalil, alasan-alasan/dasar-dasar hukum fakta-fakta hukum dan uraian-uraian tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Terlawan III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) karena mengandung unsur *Ne Bis In Idem*.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 490/Timbang Galung dari atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti ke atas nama Davit Au berdasarkan Lelang Sah dan Berkekuatan Hukum.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Terlawan III memohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan Replik dan Para Terlawan mengajukan Duplik, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Halaman 66 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil perlawanannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Kematian Nomor 469/105NJ/IX/2022 atas nama Samalah Soleman Tongat, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Simalungun Kecamatan Bandar Hulan tertanggal 16 November 2022. Diberi tanda.....P-1 ;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 1208221104080121 atas nama Kepala Keluarga Amiruddin Sutrisno Rangkuti Nomor 1208221104080121, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Pematang Siantar, Diberi tanda.....P-2;
3. Fotocopy salinan Akta Notaris No.12 Tanggal 18 Desember 2010 tentang C.V DHARMA NUSANTARA. Diberi tanda.....P3;
4. Fotocopy Akta No. 2 Tanggal 22 September 2016 tentang Pemasukan dan Perubahan Anggaran C.V DHARMA NUSANTARA. Diberi tanda.....P-4;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Terlawan II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Gugatan Perdata yang diajukan oleh Sdri. Nila sari rangkuti Selaku Penggugat I, Siti Mayasari rangkuti Selaku Penggugat II dan Amirudin Sutrisno Rangkuti Selaku Penggugat III dengan register perkara No. 53/Pdt.G/2018/Pn.Pms tanggal 04 Juni 2018 Pada Pengadilan Negeri (PN) Pematangsiantar. Diberi tanda.....TII-1;
2. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 271K/Pdt/2020 dalam tingkat kasasi. Diberi tanda.....TII-2;
3. Fotocopy Gugatan Perdata yang diajukan oleh Sdri. Nila Sari Rangkuti selaku Penggugat I dan Sdr. Amirudin Sutrisono Rangkuti selaku Penggugat II dengan register perkara No. 87/Pdt.G/2018/PN.Pms

Halaman 67 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 07 september 2018 pada PN Pematangsiantar. Diberi tanda.....  
.....TII-3;
4. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No.1700K/Pdt/2020 pada tanggal 6 Juli 2020 dalam tingkat kasasi. Diberi tanda.....  
.....TII-4;
5. Fotocopy Gugatan Perdata yang diajukan oleh Sdri. Nila sari Rangkuti selaku Penggugat I dan Sdr. Amirudin Sutrisno Rangkuti selaku Penggugat II dengan Nomo 21/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 17 Februari pada PN Pematangsiantar. Diberi tanda.....TII-5;
6. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2684K/Pdt/2022 pada tanggal 09 September 2022. Diberi tanda.....  
.....TII-6;
7. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar 125/Pdt.G/2022/PN.PMS tanggal 11 Mei 2023. Diberi tanda.....TII-7;
8. Fotocopy Surat Permohonan fasilitas kredit Investasi dari CV Dharma Nusantara yang Ditandatangani oleh Direktur CV. Dharma Nusantara Kepada terlawan II tertanggal 1 April 2013. Diberi Tanda.....TII-8;
9. Fotocopy Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BBD.LPK/SPPK/013/2013 Tanggal 9 April 2013 dari Terlawan II Kepada Debitur an. CV. Dharma Nusantara. Diberi Tanda.....  
.....TII-9;
10. Fotocopy Surat Perjanjian Kredit Investas No. CRO.TT/014/KI/2013 yang ditandatangani oleh Nila Sari Rangkuti selaku Direktur dan Bambang Suhendri selaku Komisaris dari CV. Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-10
11. Fotocopy Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk yang ditandatangani oleh Nila Sari Rangkuti selaku Direktur dan Bambang Suhendri selaku Komisaris dari CV Dharma

Halaman 68 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- Nusantara tanggal 10 April 2013. Diberi t  
anda.....TII-11;
12. Fotocopy Daftar Hadir Acara Penandatanganan Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013. Diberi tanda.....TII-12;
  13. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Amirudin Sutrisno (ic.Turut Terlawan II) beserta Sdri.Samaiyah (Isteri Turut Terlawan II) tanggal 10 April 2013. Diberi tanda.....TII-13;
  14. Fotocopy Akta Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan (SKMHT) No. 129 tanggal 12 April 2013 yang dibuat oleh Masta Damanik,S.H., di hadapan Notaris dan PPAT Kota Pematangsiantar yang ditandatangani oleh **Amiruddin Sutrisno Rangkuti** dan antara Terlawan II dengan mendapatkan **Persetujuan istrinya yang bernam Samiyah** selaku Pemberi Kuasa dengan Terlawan II selaku Penerima Kuasa. Diberi Tanda.....TII-14;
  15. Fotocopy APHT No. 350/2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh **Sdr.Amiruddin Sutrisno Rangkuti** dan Terlawan II di hadapan Masta Damanik,S.H., di hadapan Notaris dan PPAT Kota Pematangsiantar. Diberi tanda.....TII-15;
  16. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 937/2013 tanggal 02 Agustus 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar. Diberi tanda.....TII-16;
  17. Fotocopy Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.TTI/014/KI/2013 tanggal 10 April 2013 yang ditandatangani oleh Sdri.Nila Sari Rangkuti selaku Direktur dan Bambang Suhendri selaku Komisaris dari CV Dharma Nusantara tanggal 31 Maret 2015. Diberi tanda.....TII-17;
  18. Fotocopy Surat Nomor :**RTR.RCR.BCR.MDN/7416/2016** tanggal 1 juni 2016 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terlawan II kepada Debitur an. CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-18;
19. Fotocopy Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia **No. 15334268915** tanggal 7 Juni 2016 (Bukti Pengiriman Surat Nomor:**RTR.RCR.BCR.MDN/7416/2016** tanggal 1 Juni 2016 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara) dari Terlawan II kepada Debitur an. CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-19;
20. Fotocopy Surat Nomor :**RTR.RCR.BCR.MDN/8988/2016** tanggal 18 Juli 2016 perihal Surat Peringatan I (Pertama) dari Terlawan II kepada Debitur an. CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-20;
21. Fotocopy Bukti Terima Kiriman Pos **No.15305450278** tanggal 19 Juli 2016 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: **RTR.RCR.BCR.MDN/7416/2016** tanggal 18 Juli 2016 perihal Surat Peringatan I (Pertama) dari Terlawan II kepada Debitur an. CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-21;
22. Fotocopy Surat Nomor **RTR.RCR.BCR.MDN/10894/2016** tanggal 5 September 2016 perihal Peringatan II (Kedua) dari Terlawan II kepada Debitur an. CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-22;
23. Fotocopy Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia **No.14867941788** tanggal 13 September 2016 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: **RTR.RCR.BCR.MDN/10894/2016** tanggal 5 September 2016 perihal Peringatan II (Kedua) dari Terlawan II Kepada Debitur an. CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-23;
24. Fotocopy Surat Nomor : **RTR.RCR.BCR.MDN/11524/2016** tanggal 15 September 2016 perihal Peringatan III dari Terlawan II kepada Debitur an. CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....  
.....TII-24;
25. Fotocopy Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia **No.13970582765** tanggal 22 September 2016 (Bukti Surat Nomor :

Halaman 70 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



- RTR.RCR.BCR.MDN/11524/2016** tanggal 15 September 2016 perihal Peringatan III (Ketiga) dari Terlawan II kepada Debitur an. CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-25;
26. Fotocopy Surat Nomor **RTR.RCR.BCR.MDN/15631/2016** tanggal 02 Desember 2016 perihal pernyataan Wanprestasi/Default dari Terlawan II kepada CV. Dharma Nusantara/Debitur. Diberi tanda.....TII-26;
27. Fotocopy Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia **No.15508230092** tanggal 9 Desember 2016 (Bukti Pengiriman Surat Nomor : **RTR.RCR.BCR.MDN/15631/2016** tanggal 02 Desember 2016 perihal Pernyataan Wanprestasi/Default) dari Terlawan II kepada Debitur an. CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-27;
28. Fotocopy Surat Nomor: **S-319/WKN.02/KNL.02/2018** tanggal 3 Mei 2018 Perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Diberi tanda.....TII-28;
29. Fotocopy Surat Nomor: **RTR.RCR.SMCR.MDN/3034/2018 tanggal 20 April 2018** perihal Pemberitahuan Lelang Hak tanggungan dari Terlawan II Kepada CV. Dharma Nusantara selaku Debitur. Diberi tanda.....TII-29;
30. Fotocopy Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia **No. 16440162570** tanggal 24 April 2018 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: **RTR.RCR.SMCR.MDN/3034/2018 tanggal 20 April 2018** perihal Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan dari Terlawan II Kepada CV. Dharma Nusantara selaku Debitur. Diberi tanda.....TII-30;
31. Fotocopy Surat Nomor:**MNR.RCR/SMCR.MDN.3561/2018 tanggal 17 Mei 2018** perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan I Saudara dari Terlawan II Kepada CV. Dharma Nusantara selaku Debitur. Diberi tanda.....TII-31;
32. Fotocopy Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia **No.16441388141** tanggal 23 Mei 2018 (Bukti Pengiriman Surat Nomor:



- MNR.RCR/SMCR.MDN.3561/2018 tanggal 17 Mei 2018** perihal Pemberitahuan Pelaksanaa Lelang Agunan I Saudara dari Terlawan II Kepada CV. Dharma Nusantara selaku Debitur. Diberi tanda.....TII-32;
33. Fotocopy Surat **Nomor: MNR.RCR/SMCR.3562/2018 Tanggal 17 Mei 2018** perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara dari Terlawan kepada Pemilik Agunan. Diberi tanda.....TII-33;
34. Fotocopy Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. **No.16441388141** tanggal 23 Mei 2018 (Bukti Pengiriman Surat **Nomor: MNR.RCR/SMCR.MDN.3562/2018 tanggal 17 Mei 2018** perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Suadara dari Terlawan II Kepada Pemilik Agunan). Diberi tanda.....TII-34;
35. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Selebaran pada tanggal 07 Mei 2018. Diberi tanda.....TII-35;
36. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Hak Tanggungan melalui Harian Waspada pada tanggal 22 Mei 2018. Diberi tanda.....TII-36;
37. Fotocopy salinan Risalah Lelang No.118/05/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat oleh **Lambok Halomoan Siahaan,SH** sebagai Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL Kota Pematangsiantar. Diberi tanda.....TII-37;
38. Fotocopy Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.MDN.4266/2018 tanggal 25 Juni 2018 perihal Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Terlawan II kepada CV Dharma Nusantara. Diberi tanda.....TII-38;
39. Fotocopy Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.16441281134 tanggal 26 Juni 2018 (Surat Nomor; MNR.RCR/SMCR/MDN.4266/2018 tanggal 25 Juni 2018 perihal Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Debitur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

an. CV Dharma Nusantara. Diberi

tanda.....TII-39;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dimana bukti surat TII-8, TII-9, TII-10, TII-11, TII-12, TII-13, TII-14, TII-15, TII-17, TII-18, TII-20, TII-22, TII-24, TII-26, TII-29, TII-31, TII-33, TII-34, TII-36, TII-37, TII-38 dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti bertanda TII-1, TII-3, TII-5, TII-28 merupakan Fotocopy dari Fotocopy, bukti bertanda TII-19, TII-25, TII-30, TII-39 merupakan Fotocopy, bukti bertanda TII-2, TII-4, TII-6, TII-7, TII-21, TII-23, TII-27, TII-32 merupakan Fotocopy sesuai salinan, bukti bertanda TII-16, TII-35 merupakan Fotocopy dari Scan

Menimbang, bahwa Terlawan III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 118/05/2018 tanggal 06 Juni 2018. Diberi tanda.....TIII-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 937/2013 tanggal 02 Agustus 2013. Diberi tanda.....TIII-2;
3. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.350/2013 tanggal 03 Mei 2013. Diberi tanda.....TIII-3;
4. Fotocopy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/8988/2016 tanggal 18 Juni 2016 Perihal Surat Peringatan I (Pertama). Diberi tanda.....TIII-4;
5. Fotocopy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/10894/2016 tanggal 05 September 2016 Perihal Surat Peringatan II (Kedua). Diberi tanda.....TIII-5;
6. Fotocopy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/11524/2016 tanggal 15 September 2016 Perihal Surat Peringatan III (Ketiga). Diberi tanda.....TIII-6;
7. Fotocopy Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/15631/2016 tanggal 02 September 2016 Perihal Pernyataan Wanprestasi/Default. Diberi tanda.....TIII-7;

Halaman 73 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS

#### 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

8. Fotocopy Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.,SME & Micro Collection & Recovery Medan Nomor; RTR.RCR.SMCR.MDN/3019/2018 tertanggal 20 April 2018 Hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Aplikasi Lelang Internet (ALI) Closed Bidding dan Pembuatan SKPT. Diberi tanda.....TIII-8;
  9. Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-319/WKN.02/KNL.02/2018 tanggal 03 Mei 2018. Diberi tanda.....TIII-9;
  10. Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat kabar Waspada tanggal 22 Mei 2018. Diberi tanda.....TIII-10;
  11. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor: 49/SKPT/2018. Diberi tanda.....TIII-11;
  12. Fotocopy Surat Nomor RTR.RCR.SMCR.MDN/3043/2018 tanggal 20 April 2018 Hal Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan. Diberi tanda.....TIII-12;
  13. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.3562/2018 tanggal 17 Mei 2018 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara. Diberi tanda.....TIII-13;
  14. Fotocopy Putusan Nomor 1227 PK/Pdt 2023. Diberi tanda.....TIII-14;
- Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dimana bukti surat TIII-1, TIII-8, TIII-9, TIII-10, TIII-11, TIII-12, TIII-13 dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti bertanda TIII-2, TIII-3 merupakan Fotocopy dari Fotocopy, bukti bertanda TIII-4, TIII-5, TIII-6, TIII-7 merupakan Fotocopy sesuai salinan, bukti bertanda TIII-14 merupakan hasil Print out;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dan II, Turut Terlawan III tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa Pelawan dan Terlawan II, Terlawan III , Turut Terlawan I, II serta Turut Terlawan III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;  
Halaman 74 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil pokok perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dan sangkalan dari Terlawan II, III dan Turut Terlawan I, II serta Turut Terlawan III tersebut di atas, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai syarat formal pengajuan perlawanan, khususnya kapasitas pihak Pelawan yang mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 1/Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN. Pms, terkait pelaksanaan aanmaning (teguran) untuk melaksanakan secara sukarela Kutipan Risalah Lelang Nomor 118/05/2018 tanggal 6 Juni 2018 dan bunyi isi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 2684K/PDT/2022 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. Nomor 1227PK/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023, yang didalilkan Pelawan bahwa Pelawan adalah pemilik sebahagian tanah terhadap objek sengketa;

Menimbang bahwa putusan dalam perkara perdata hanya mengikat kedua belah pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata memberikan kesempatan atau membuka peluang untuk mengajukan perlawanan dari pihak ketiga terhadap proses eksekusi terhadap putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau dikenal dengan istilah bantahan pihak ketiga atau *Derden Verzet*;

Menimbang bahwa Pasal 206 angka 6 RBg memuat ketentuan sebagai berikut:

(6) *perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh*

Halaman 75 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim;*

Menimbang bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada bagian Rumusan Hukum Perdata memuat ketentuan sebagai berikut:

A. Perdata Umum

2. Perubahan SEMA Nomor 07 Tahun 2012 mengenai *derden verzet*

Ketentuan mengenai perkara bantahan (*derden verzet*) sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 14-16 Maret 2012 (SEMA Nomor 07 Tahun 2012) pada angka VII huruf b, diperbaiki sebagai berikut:

Perkara bantahan (*derden verzet*) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Diturunkan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang;
- b. Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) *juncto* Pasal 208 HIR karena alasan “kepemilikan” (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang “kepemilikan” itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya “kepemilikan”;
- c. Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
- d. Semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan;
- e. Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* Pelawan, Terlawan II

Halaman 76 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS

**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)



Terlawan III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perlawanan Pelawan telah memenuhi syarat formal dalam pengajuan bantahan sebagaimana yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tersebut diatas, sebagai berikut:

**a. Ditujukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang**

Menimbang bahwa setelah majelis Hakim mempelajari dan mencermati perlawanan Pelawan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 1/Eks/2024/21/Pdt.G/2021/HT/PN. Pms, terkait pelaksanaan aanmaning (teguran) untuk melaksanakan secara sukarela Kutipan Risalah Lelang Nomor 118/05/2018 tanggal 6 Juni 2018 dan bunyi isi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 2684K/PDT/2022 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. Nomor 1227PK/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023, maka Majelis Hakim berpendapat perlawanan Pelawan telah memenuhi ketentuan huruf a tersebut;

**b. Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) juncto Pasal 208 HIR karena alasan “kepemilikan” (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang “kepemilikan” itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya “kepemilikan”**

Menimbang bahwa Pelawan dalam posita perlawanannya angka 6.1, 6.2, 6.3, pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

6.1. bahwa Pelawan adalah pemilik sebahagian bidang tanah seluas

Halaman 77 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



208 M2 berikut bangunan ruko di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.490/Timbang Galung atas nama Amirudin Sutrisno Rangkuti, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan pada Surat Ukur No.13/Timbang Galung/2010, yang dimohonkan eksekusi pengosongan atau sita eksekusi tersebut ;

6.2. bahwa kepemilikan/penguasaan tanah berikut bangunan di atasnya tersebut, disebabkan hak dan hubungan hukum dari harta peninggalan (warisan) almarhumah Hajjah Samaiyah (ibu kandung Pelawan) yang meninggal dunia pada tanggal 2 Agustus 2021 di Desa Serbelawan, Kabupaten Simalungun, yang semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan dengan Turut Terlawan II sejak tahun 1980, yang memiliki harta bersama antara lain sebidang tanah seluas 208 M2 berikut bangunan ruko di atasnya (SHM No.490/Timbang Galung) ;

6.3. bahwa secara hukum harta peninggalan (warisan) adalah hak seluruh ahli waris dan jika ada utang piutang maka harus ditanggung bersama oleh ahli waris sehingga Pelawan tidak merasa keberatan jika sebidang tanah berikut bangunan tersebut menjadi jaminan jika benar ada utang almarhumah Hajjah Samaiyah (ibu kandung Pelawan) semasa hidupnya, akan tetapi Pelawan sangat keberatan jika bidang tanah tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan II melalui Terlawan III, terutama jika Hajjah Samaiyah tidak memberi persetujuan atas jaminan utang tersebut ;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil bantahan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil perlawanan tersebut diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) *juncto* Pasal 208 HIR (dalam hal ini Pasal 206 RBg ayat (6) *juncto* Pasal 228 RBg) karena alasan "kepemilikan", sehingga telah memenuhi ketentuan huruf b tersebut;

**c. Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-**

Halaman 78 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



## undang

Menimbang bahwa terhadap pihak-pihak dalam perlawanan yang diajukan Pelawan dihubungkan dengan bukti yang diajukan Terlawan, yaitu bukti surat bertanda:

1. TII-2 Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 271K/Pdt/2020 dalam tingkat kasasi;
2. TII-4 Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No.1700K/Pdt/2020 pada tanggal 6 Juli 2020 dalam tingkat kasasi;
3. TII-6 Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2684K/Pdt/2022 pada tanggal 09 September 2022;
4. TII-7 Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pematangsaintar 125/Pdt.G/2022/PN.PMS tanggal 11 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Terlawan III mengajukan bukti surat bertanda TIII- 14 Fotocopy Putusan Nomor 1227 PK/Pdt 2023 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Terlawan II berupa TII-7 Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pematangsaintar Nomor 125/Pdt.G/2022/PN.PMS tanggal 11 Mei 2023, maka diperoleh fakta bahwa Pelawan dalam perkara *a quo* merupakan salah satu pihak dalam perkara terdahulu yaitu dalam perkara Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2022/PN.PMS, tanggal 11 Mei 2023 dalam perkara terdahulu Pelawan sebagai Penggugat dan tidak ada melakukan upaya hukum;

Menimbang, bahwa bila dihubungkan dengan Perlawanan *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan dalam perkara *a quo* bukanlah pihak ketiga yang memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan Perlawanan sebagaimana ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka ketentuan huruf c tersebut tidak terpenuhi dalam perlawanan yang diajukan oleh Pelawan;

Halaman 79 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



Menimbang bahwa oleh karena ketentuan huruf c yaitu “Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang” tidak terpenuhi dalam perlawanan Pelawan, maka untuk ketentuan huruf d dan e tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, oleh karena salah satu syarat formal dari pengajuan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak terpenuhi sebagaimana yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dihubungkan dengan Pasal 206 angka 6 RBg tersebut, maka bantahan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena perlawanan Pelawan tidak memenuhi syarat formal sebagaimana tersebut di atas, maka terhadap dalil pokok dan petitem pokok perlawanan Pelawan, serta bukti-bukti yang lainnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut lagi;

Menimbang bahwa karena perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya dinyatakan Pelawan bukan sebagai Pelawan yang baik dan Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 206 RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*);
2. Menyatakan Pelawan bukan sebagai Pelawan yang baik;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp554.000,00 (lima ratus lima puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar, pada hari Rabu, tanggal 23 Oktober

Halaman 80 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 oleh kami, Rinto Leoni Manullang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Vivi Indrasusi Siregar, S.H., M.H., dan Febriani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 24 Oktober 2024 dengan dihadiri oleh Willyanto Sitorus, S.H., M.H., Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Vivi Indrasusi Siregar, S.H., M.H.

Rinto Leoni Manullang, S.H., M.H.

Febriani, S.H

Panitera

Willyanto Sitorus, S.H., M.H.,

Perincian biaya :

1. Biaya Proses	Rp.70.000,00
2. PNBP Gugatan	Rp.30.000,00
3. Biaya Panggilan Sidang	Rp.364.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.70.000,00
5. Materai	Rp.10.000,00
6. Redaksi	<u>Rp.10.000,00</u> +
	Rp554.000,00

Halaman 81 dari 82 halaman, Putusan Nomor 54/Pdt.Bth/2024/PN PMS

**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)



(lima ratus lima puluh empat ribu rupiah)