



**P U T U S A N**

**Nomor. 1983 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

SRI WARTINI, bertempat tinggal di Dusun III, Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : SYAHRUL ERIADI, SH. Advokat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2011, berkantor di Jalan Letda Sujono Nomor. 259 Medan, Sumatera Utara ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. BUDI SISWANTO, Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tanjungbalai, bertempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman Nomor : 3 Kota Tanjungbalai,
2. ZULKARNAIN, Supervisor Penunjang Bisnis PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tanjungbalai ;
3. ZULFIKAR LUBIS, Pejabat Lelang Kelas I Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, alamat Kantor di Jalan Meranti No. 10 Kel. Mekar Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan
4. HAMDAN SIAGIAN, bertempat tinggal di Dusun IV Desa Rahuning, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan ;

Para Termohon kasasi dahulu Para Tergugat/  
Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Hal. 1 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjungbalai pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat sejak bulan Februari 2000 telah menjalankan usaha jual beli buah kelapa sawit di (dahulu) Dusun V Desa Pulau Rakyat Tua (sekarang) Dusun III Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat atau dibelakang rumah tempat tinggal Penggugat dan suami Penggugat serta anak-anak hasil perkawinan Penggugat dan suami Penggugat ;

Bahwa Desa Mekar Sari adalah desa pemekaran dari desa Pulau Rakyat Tua. Dimekarkan pada tahun 2006, menjadi 2 yaitu Desa Mekar Sari dan Desa Pulau Rakyat Tua ;

Bahwa dalam menjalankan usaha jual beli buah kelapa sawit tersebut Penggugat mengalami kekurangan modal sehingga mengajukan permohonan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Tanjungbalai, c.q. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Pulau Rakyat kiranya diberikan pinjaman kredit usaha pedesaan (Kupedes) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa Penggugat atas persetujuan suami Penggugat memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 200 atas sebidang tanah terletak di dusun V Desa Pulau Rakyat Tua, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai c.q. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Pulau Rakyat sebagai Hypotek ;

Bahwa letak dan atau posisi objek agunan yang mana telah diserahkan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Tanjungbalai, cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Pulau Rakyat sebagai Hypotek tetap berada pada tempat semula, yang mengalami perubahan adalah hanya dalam kegiatan administratifnya saja ;

Bahwa untuk selanjutnya Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 200 tersebut kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Tanjungbalai, cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Pulau Rakyat sebagai Hak Tanggungan yang mana Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tanjungbalai sebagai Pemegang Hak Tanggungan ;

Hal. 2 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 18 Juli 2005 permohonan uang pinjaman uang Kupedes (Kredit Usaha Pedesaan) yang diajukan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Tanjungbalai disetujui dan direalisasikan melalui cq. PT. Bank Rakyat Indonesia PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Namun Penggugat tidak sepenuhnya menerima uang sebanyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) itu, karena harus membayar biaya-biaya administrasi sebesar Rp.3.750.000,- (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan langsung dipotong oleh pejabat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat ;

Bahwa pada awal pasca penerimaan dana pinjaman Kredit Usaha Pedesaan (Kupedes) dari kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Tanjungbalai, cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Pulau Rakyat tersebut usaha jual beli buah sawit yang Penggugat kelola berjalan lancar sebagaimana biasanya bahkan sedikit ada perkembangan ;

Bahwa usaha jual beli buah kelapa sawit yang Penggugat kelola bersama suami Penggugat berjalan lancar sehingga angsuran pengembalian pinjaman Kupedes (Kredit Usaha Pedesaan) dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Tanjungbalai, c.q. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Pulau Rakyat dapat dibayar dengan rincian sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2005 sebesar Rp.2.883.300,- (dua juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) sebagai angsuran kesatu dengan rincian :

- a. Sebesar Rp.2.083.400,- (dua juta delapan puluh tiga ribu empat ratus rupiah) sebagai angsuran pokok.
- b. Sebesar Rp.799.900,- (tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah) sebagai pembayaran angsuran bunga pinjaman.

Bahwa pada tanggal 23 September 2005 sebesar Rp.2.883.300,- (dua juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) sebagai angsuran kesatu dengan rincian :

- a. Sebesar Rp.2.083.400,- (dua juta delapan puluh tiga ribu empat ratus rupiah) sebagai angsuran pokok.

Hal. 3 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebesar Rp.799.900,- (tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah) sebagai pembayaran angsuran bunga pinjaman.

Bahwa pada bukan Oktober 2005 usaha jual beli buah kelapa sawit yang dijalankan Penggugat dan suami Penggugat mengalami kesulitan sehingga pembayaran angsuran pengembalian uang pinjaman Kupedes (Kredit Usaha Pedesaan) ke PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, turut pula tersendat ;

Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2005 Penggugat tetap berupaya untuk membayar angsuran pengembalian uang pinjaman Kupedes (kredit Usaha Pedesaan) kepada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Tanjungbalai, cq. PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Pulau Rakyat meskipun harus meminjam dari keluarga Penggugat dan keluarga suami Penggugat, yaitu sebesar Rp.2.083.300,- (dua juta delapan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) ;

Penggugat hanya mampu membayar angsuran pokok saja. Meski belum memasuki masa jatuh tempo yaitu tanggal 23 dan tidak mampu membayar angsuran bunga pinjaman ketika itu, namun cukup menjadikannya sebagai bukti bahwa Penggugat memiliki itikad baik untuk menyelesaikan hutang Penggugat kepada terhadap PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk ;

Bahwa hari-hari berikutnya usaha jual beli buah kelapa sawit yang Penggugat kelola benar-benar tidak lagi mampu dikendalikan dan akhirnya tidak beroperasi sama sekali tanggal 19 Oktober 2005. Usaha Penggugat jatuh tutup. Oleh karena itu Penggugat kehilangan sumber pendapatan untuk membayar angsuran pengembalian uang pinjaman Kredit Usaha Pedesaan (Kupedes) kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat ;

Bahwa namun demikian pada tanggal 06 Desember 2005, Penggugat dan suami Penggugat berupaya untuk memenuhi pembayaran hutang tertunggak kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat meskipun meminjam kepada keluarga Penggugat dan keluarga suami Tergugat. Akan tetapi para keluarga Penggugat dan keluarga suami Tergugat juga masing-masing mengalami kesulitan ekonomi sehingga Penggugat dan suami Penggugat hanya berhasil mengumpulkan uang sebanyak Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dan selanjutnya Penggugat

Hal. 4 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serahkan kepada Petugas Kasir PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat ;

Bahwa begitupun selanjutnya pada tanggal 30 Desember 2005 Penggugat dan suami Penggugat telah berupaya semaksimal mungkin untuk melunasi hutang tertunggak pinjaman dana kredit usaha pedesaan (Kupedes) pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Akan tetapi Penggugat hanya berhasil memperoleh uang sebanyak Rp.517.000,- (lima ratus tujuh belas ribu rupiah) saja dan telah pula menyerahkan uang tersebut kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat ;

Bahwa pada tanggal 05 Oktober 2006 Penggugat ada menerima surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat Nomor : B.66/MKR/09/2006 tanggal 28 September 2006 hal peringatan terakhir. Surat tersebut ditanda tangani oleh saudara Nelson Sitorus dan Sdr. M. Rahmad sebagai Kepala Unit dan Deskman PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat yang pada intinya meminta supaya Penggugat melunasi sisa hutang tertunggak Penggugat hingga Agustus 2006 dengan rincian :

- a. Hutang pokok tertunggak Rp.43.232.700,- (empat puluh tiga juta dua ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) ;
- b. Hutang bunga tertunggak sebesar Rp.15.999.600,- (lima belas juta sembilan ratus sembilan sembilan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah) ;
- c. Jumlah hutang pokok dan bunga tertunggak diakumulasikan sebesar Rp.59.232.300,- (lima puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus rupiah) ;

Bahwa pada hari Senin tanggal 11 Juni 2007 Penggugat menerima surat keterangan Nomor : 71/SI/Not/V/2007 yang diterbitkan tanggal 4 Juni 2007 oleh Safri, SH, Notaris di Kota Tanjungbalai yang pada intinya menerangkan bahwa :

- a. Penggugat dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat telah menanda tangani perjanjian kredit dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan ;
- b. Agunan pemberian kredit tersebut berupa sebidang tanah seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam sertifikat hak milik Nomor 200 yang terletak di Propinsi

Hal. 5 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Utara, Kabupaten Asahan, Kecamatan Pulau Rakyat, Desa/  
Kelurahan Rakyat Tua ;

- c. Sertifikat tersebut pada saat ini sedang diproses pemasangan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Asahan guna menjamin pelunasan hutang Debitur (ic. Penggugat) dan akan menyerahkannya sertifikat asli kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat apabila telah selesai ;

Bahwa pada hari Senin tanggal 26 Juni 2007 Penggugat menerima surat Nomor B.1326-H/KC/ADK/06/2007 hal Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Macet dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai yang hanya ditanda tangani Supervisor Penunjang Bisnis PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai yaitu Sdr. Zulkarnain (ic. Tergugat II) tanpa Cap Stempel Perusahaan ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar yang berkedudukan kantor di Jl. Ade Irma Suryani Nomor. 5 Pematang Siantar, yang pada intinya meminta agar Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar yang berkedudukan kantor di Jl. Ade Irma Suryani Nomor. 5 Pematang Siantar tersebut melakukan pelelangan atas agunan Sertifikat Hak Milik Nomor. 200 atas nama debitur Sri Wartini (ic. Penggugat) dengan dalih telah ada Peminat (Pembeli) ;

Hal mana kredit macet atas nama Sri Wartini beralamat lama di Dusun V Desa Pulau Rakyat Tua, Kecamatan Pulau Rakyat, baru/sekarang Dusun III Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan dengan rincian :

- Hutang pokok tertunggak Rp.42.232.700,- (empat puluh dua juta dua ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) ;
- Jumlah finalty sebesar Rp.15.999.600,- (lima belas juta sembilan ratus sembilan sembilan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah) ;
- Jumlah kewajiban seluruhnya (hutang pokok + finalty) sebesar Rp.58.232.300,- (lima puluh delapan juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus rupiah) ;

Bahwa tunggakan pinjaman kredit terjadi sejak tahun 2006 dan pembayaran angsuran tidak dapat dipenuhi sesuai dengan yang diperjanjikan ;

Bahwa usaha debitur telah macet ;

Hal. 6 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa debitur tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan dan tidak pernah melakukan upaya untuk menyelesaikan kredit macetnya ;

Bahwa penghasilan sehari-hari hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari ;

Bahwa terlampir harga limit atas tanah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 200 tanggal 19 Desember 1996 seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) sebesar Rp.103.435.000,- (seratus tiga puluh juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah) berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan tertanggal 15 Juni 2007 ;

Bahwa pada hari Selasa tanggal 4 September 2007 sekira pukul 13.00 wib Penggugat ada menerima surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat Nomor : B-2070-II/KC/ADK/08/2007 tanggal 30 Agustus 2007 hal Penyerahan Pelaksanaan Lelang Kredit Macet yang ditujukan kepada Penggugat yang mana intinya memberitahukan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai menyerahkan Pelaksanaan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran berkedudukan kantor di Jl. Meranti Nomor : 10 Kel. Mekar Baru, Kecamatan Kota Kisaran Timur, Kabupaten Asahan dengan dalih tidak adanya penyelesaian kredit macet atas nama debitur Sri Wartini (Penggugat) dengan rincian :

- a. Hutang pokok tertunggak Rp.42.232.700,- (empat puluh dua juta dua ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) ;
- b. Hutang bunga tertunggak sebesar Rp.15.999.600,- (lima belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah) ;
- c. Hutang keseluruhan setelah diakumulasikan sebesar Rp.58.232.300,- (lima puluh delapan juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus rupiah) ;

Bahwa pada hari Jumat tanggal 14 Desember 2007 telah menerima surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran Nomor S-705/WKN.2/KP.04/2007 tanggal 10 Desember 2007 hal Pemberitahuan Lelang yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2008 pukul 14.00 wib sampai dengan selesai, bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di Jalan Jend. Sudirman Nomor : 3 Kota Tanjungbalai

Hal. 7 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan permohonan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Nomor B.272-II/KC/ADK/II/2007 tanggal 30 Nopember 2007 ;

Bahwa pada hari Selasa tanggal 18 Desember 2007 Penggugat telah menerima surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Nomor B.2879-II/KC/ADK/II/2007 tanggal 14 Desember 2007 hal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan berdasarkan surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Nomor S.705/WKN.2/KP.04/2007 tanggal 10 Desember 2007 ditanda tangani Budi Siswanto dan Zulkarnain berkapasitas sebagai Pimpinan Cabang dan Supervisor Penunjang Bisnis (SPB) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai tanpa cap stempel jabatan atau perusahaan ;

Bahwa Pimpinan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Kisaran dan Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai pada tanggal 12 Desember 2007 telah menerbitkan Pengumuman Lelang I (pertama) Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.2845/II/ADK/12/2007 tanggal 19 Desember 2007 yang mana Pengumuman Lelang I (pertama) eksekusi Hak Tanggungan tersebut memuat 3 (tiga) objek yang akan dilelang dan objek lelang atas nama Sri Wartini (ic. Penggugat) berada pada angka 3 (tiga) ;

Hal mana pada angka 3 (tiga) dari Pengumuman Lelang I (pertama) Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.2845-II/ADK/12/2007 tertanggal 19 Desember 2007 tersebut mengemukakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh meter persegi) berikut segala sesuatu yang ada di atasnya Desa Pulau Rakyat Tua, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan dengan harga limit lelang sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan setoran uang jaminan sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)

Bahwa pada hari Kamis tanggal 3 Januari 2008 Pimpinan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Kisaran dan Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk menerbitkan Pengumuman Lelang II (kedua) eksekusi Hak Tanggungan Nomor. B.003-II/ADK/01/2008 tanggal 3 Januari 2008 pada Surat Kabar Harian Mimbar Umum halaman 8 (delapan) kolom 1 (satu) s/d 6 (enam) terbitan Ibu Kota Propinsi Sumatera Utara yaitu Medan yang mana Pelaksaan Lelang itu akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2008 pukul 14.00 wib s/d selesai bertempat di kantor PT.

Hal. 8 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Kota Tanjungbalai ;

Bahwa pada tanggal 4 Januari 2008 Penggugat bersama-sama suami Penggugat menemui Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat yaitu Sdr. Pingkir Siregar dan memberitahukan secara lisan bahwa Penggugat dan suami Penggugat tetap berupaya menyelesaikan hutang Penggugat kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai dengan melunasinya. Akan tetapi Penggugat mohon perpanjangan waktu pengembalian ;

Namun Sdr. Pingkir Siregar selaku Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat mengatakan bahwa permasalahan itu sudah sampai ke Kantor Urusan Piutang Negara dan Lelang jadi tidak dapat ditarik kembali ;

Bahwa pada hari Senin tanggal 14 Januari 2008 Penggugat menerima Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran Nomor S.14/ WKN.2/KP.04/2008 tanggal 7 Januari 2008 hal Pemberitahuan Lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2008 pukul 14.00 wib s/d selesai bertempat di kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di Jl. Jend. Sudirman Nomor 3 Kota Tanjungbalai ;

Bahwa pada Januari 2008 Penggugat telah menerima surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Nomor B.144-II/KC/ ADK/01/2008 tanggal 24 Januari 2008 hal Pemberitahuan Pengosongan berdasarkan Risalah Lelang Nomor. 009/2008 tanggal 17 Januari 2008 ;

Hal mana Risalah Lelang Nomor. 009/2008 yang turut dilampirkan tersebut pada intinya merisalahkan :

- Bahwa pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2008 mulai pukul 15.00 wib telah dilaksanakan penjualan di muka umum atau juga lelang bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Kota Tanjungbalai (vide paragraph kesatu lembar kedua) ;
- Bahwa hal mana penjualan umum sebagaimana dimaksud angka 23.1 di atas dilakukan di hadapan Sdr Zulfikar Lubis, SH sebagai Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (vide paragraph kedua lembar kedua) ;

Hal. 9 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penjualan dimuka umum tersebut dilakukan berdasarkan permintaan Sdr. Budi Siswanto dan sdr Zulkarnain sebagai Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai dan Supervisor Penunjang Bisnis (SPB) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan surat nomor B.2721-II/KC/ADK/ II/2007 tanggal 30 Nopember 2007 (vide paragraph ketiga lembar kedua) ;
- Bahwa berdasarkan Surat Penunjukan Nomor B.124/11/KC/SDM/01/2008 tanggal 15 Januari 2008 penjualan dimuka umum sebagaimana dimaksud angka 23.1 di atas dilakukan oleh Sdr. Zulkarnain, Supervisor Penunjang Bisnis (SPB) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk (vide paragraph keempat lembaran kedua) ;
- Bahwa barang tetap yang dijual adalah sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) serta segala sesuatu yang ada di atasnya sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 200 atas nama Sri Wartini (i.c. Penggugat) (vide paragraph kedua halaman ketiga) ;
- 0 Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Nomor 600.35/2007 tanggal 19 Nopember 2007, diterangkan bahwa :

Bahwa sebidang tanah terletak di Desa Pulau Rakyat Tua, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) berdasarkan dokumen Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikatnya atas nama Sri Wartini, Jenis Hak Milik Nomor 200 seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan catatan Hak Tanggungan I (pertama) Nomor 624/2007 PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat (vide paragraph ketiga lembar ketiga) ;

- Bahwa penjualan di muka umum atau lelang tersebut guna memenuhi bunyi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 342/2007 tanggal 3 Juli 2007 yang dibuat di hadapan Sdr. Yusnah Kosim,

Hal. 10 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SPHPTT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan (vide paragraph keempat halaman ketiga) ;

- Bahwa penjualan dimuka umum (lelang) ini telah diumumkan oleh Penjual melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 19 Desember 2007 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Mimbar Umum yang terbit di Medan tanggal 3 Januari 2008 sebagai pengumuman lelang kedua (vide paragraph keempat halaman kelima) ;
- Bahwa penjualan dimuka umum (lelang) ini dilakukan menurut Peraturan Lelang (Vendu Reglement) yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 Nomor 56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah dengan Pembayaran Tunai kepada Pemerintah. Disamping itu segala ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam penawaran lelang masih berlaku dan mengikat bagi penawar/pembeli yang menjadi peminat dan peserta pada lelang tersebut (vide paragraph kelima halaman kelima) ;
- Bahwa penjualan dimuka umum (lelang) ini dilakukan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik mulai harga limit yang ditetapkan oleh penjual (vide paragraph keenam halaman kelima) ;
- 0 Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Budi Siswanto dan Zulkarnain yang dalam hal ini bertindak dan untuk atas nama serta mewakili PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Nomor B.2725-11/KC/ADK/11/2007 tanggal 30 Nopember 2007 menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa fasilitas kredit atas nama debitur (ic.Penggugat) telah dikategorikan sebagai kredit bermasalah ;
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit maupun syarat-syarat umum kredit dan atau Undang-undang baik Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur (ic. Penggugat) dengan melakukan penjualan agunan

Hal. 11 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



secara lelang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

- c. Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan tersebut maka Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk bertanggung jawab apabila gugatan yang diajukan oleh pihak manapun (vide lembar keenam) ;

Bahwa Sdr. K. Suharto selaku Kepala Desa Mekar Sari dalam Surat Keterangan Nomor 470/252/2008 tanggal 18 April 2008 :

- Bahwa pada tanggal 15 Juni 2007 petugas dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjungbalai Unit Pulau Rakyat ada menemuinya di Kantor Kepala Desa Mekar Sari di Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan dan mengambil data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Sri Wartini (ic. Penggugat) ;
- Bahwa Sdr. K. Suharto selaku Kepala Desa Mekar Sari Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan tidak pernah memberi harga tanah milik siapapun ;

Bahwa Sdr. K. Suharto selaku Kepala Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat dalam Surat Keterangan Nomor. 470/245/2008 tanggal 10 April 2008 menerangkan bahwa :

- Bahwa menurut sepengetahuan K. Suharto selaku Kepala Desa harga ganti rugi tanah di Desa Mekar Sari Dusun III, Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan adalah bervariasi ;
- Bahwa tanah yang terletak di pinggir Jalan Aspal di Dusun III Desa Mekar Sari Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan memiliki nilai jual rata-rata Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap ukuran 400 M2 (empat ratus meter persegi) atau sama dengan untuk ukuran satu rante tanah ;

Hal. 12 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPT) Nomor Objek Pajak (NOP) 12.06.030.018.025-0006.0 tanggal 28 September 2007 dituliskan bahwa luas tanah Penggugat adalah seluas 5000 M2 (lima ribu meter persegi) tidak termasuk luas bangunan ;

Bahwa di atas tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 200 berdiri sebuah bangunan bertingkat yang terbuat dari atap seng, dinding semi permanent terbuat dari batu dan kayu meranti pilihan, lantai semen, dilengkapi fasilitas listrik dari PT. PLN berdaya 900 watt, sumur gali dan sumur bor dan bahagian belakangnya bertingkat. Bernilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;

Bahwa apabila objek terlelang sebagaimana dimaksud Risalah Lelang Nomor. 009/2008 tersebut apabila dihitung berdasarkan harga pasar sebagaimana dimaksud pada angka 25.2 dari dalil gugatan di atas maka tanah sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik Nomor 200 tersebut mempunyai nilai jual sebesar Rp. 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) dikali Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sama dengan sebesar Rp.258.562.500,- (dua ratus lima puluh delapan juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah), belum termasuk bangunan ;

Bahwa jika harga jual sebagaimana dimaksud pada angka 28 dari dalil gugatan di atas maka objek lelang seharusnya dijual seharga Rp. 258.562.500,- (dua ratus lima puluh delapan juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) ditambah dengan Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) maka sama dengan Rp.383.562.500,- (tiga ratus delapan puluh tiga juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;

Bahwa apabila objek terlelang sebagaimana dimaksud Risalah Lelang Nomor 009/2008 tersebut apabila dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor Objek Pajak (NOP) 12.06.030.018.025-0006.0 tanggal 28 September 2007 maka objek lelang yang telah terlelang sebagaimana dimaksud Risalah Lelang Nomor 009/2008 tersebut memiliki nilai jual sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dikali dengan 5000 M2 (lima ribu meter persegi) maka berjumlah sebesar Rp.312.500.000,- (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan apabila dijumlahkan dengan harga bangunan rumah yang terdapat di atasnya maka jumlahnya menjadi Rp.437.500.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Hal. 13 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.





Bahwa dengan dijualnya secara lelang tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 200 dan bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut yang tidak mengikuti harga pasar yang berlaku maka Penggugat telah dirugikan sebesar Rp.308.062.500,- (tiga ratus delapan juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) atau sebesar Rp.362.000.000,- (tiga ratus enam puluh dua juta rupiah) ;

Bahwa Risalah Lelang Nomor 009/2008 tidak memenuhi ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 42 alinea ke 4 dari Vendu Reglement (Peraturan Lelang) 1908 yang dalam terjemahan bebas berarti bahwa Grose harus memakai kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada bagian Kepalanya dan kata-kata "Dikeluarkan untuk Grosse Pertama" pada bagian penutup dan memuat nama orang yang menerimanya ;

Bahwa pihak penjual dalam melakukan pengumuman lelang tidak sesuai dengan peraturan menteri Keuangan Negara Republik Indonesia Nomor. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Peraturan Lelang Pasal 19 ayat (1), ayat (3) huruf b dan c ;

Bahwa setelah pelelangan dilaksanakan upaya-upaya perdamaian antara Penggugat dan Pembeli pun dilakukan dalam beberapa kali pertemuan yang mana hasilnya membuahkan kekecewaan kepada Penggugat dikarenakan Pembeli (i.c. Sdr. Hamdan Siagian) meminta agar Penggugat membayar sesuai harga pasar tanah yang berlaku didaerah dimana objek lelang yang telah terlelang sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor 009/2008 tersebut sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat tidak setuju dengan permintaan Sdr. Hamdan Siagian (i.c. Pembeli) ;  
Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II :

Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah :

- a. Karena dalam menetapkan Pembeli (ic. Tergugat IV) yaitu Sdr. Hamdan Siagian bukan melalui pelelangan akan tetapi terlebih dahulu melakukan loby dengan Sdr. Hamdan Siagian (ic. Tergugat IV) jauh sebelum pengumuman lelang pertama Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.2845-11/ADK-12/2007 tertanggal 19 Desember 2007 ;
- b. Bahwa pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud huruf a di atas adalah berdasarkan kesepatan pihak pembeli (i.c. Tergugat IV) yang kemudian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyertakan adiknya yaitu Khoirul Abdi Siagian bertempat tinggal di Dusun IX Desa Rahning, Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan ;

- c. Lelang tersebut dilakukan dengan adanya niat jahat (*intigruue*) Pembeli terhadap Penggugat, karena selama ini merupakan tetangga Penggugat dan Pembeli (i.c. Hamdan Siagian) telah lama bermaksud hendak memiliki tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Penggugat ;

Bahwa karena penyalahgunaan keadaan baik secara ekonomi maupun sosial serta penyalahgunaan wewenang ataupun kekuasaan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dengan menetapkan harga limit terhadap objek lelang sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 200 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan vide angka 21 dari dalil gugatan di atas hingga berlanjut kepada pelaksanaan lelang yang diselenggarakan pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2008 maka Penggugat telah dirugikan sebesar Rp.152.925.000,- (seratus lima puluh dua juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) atau sebesar Rp.174.500.000,- (seratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) vide angka 33 dari dalil gugatan tersebut di atas ;

Bahwa dengan demikian segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah bertentangan dengan asas-asas Perbankan yang pada hakikatnya bertujuan mensejahterakan kehidupan rakyat dan secara nyata telah melanggar Hak Asasi Penggugat sebagai manusia, oleh karenanya Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas haruslah dinyatakan batal atau setidak-tidaknya tidak sah dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya pengumuman-pengumuman sebagai berikut :

- a. Pengumuman lelang pertama Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.2845-II/ADK-12/2007 tertanggal 19 Desember 2007 ; dan
- b. Pengumuman lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.003-II/ADK/01/2008 tanggal 3 Januari 2008 ;

Perbuatan Melawan Hukum Tergugat III :

Bahwa dalam Risalah Lelang (Grosse Lelang) Nomor 009/2008 tanggal 17 Januari 2008 Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

Hal. 15 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Lelang (KPKNL) yaitu Sdr. Zulfikar Lubis, SH tidak memakai kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada bagian kepalanya dan kata-kata “dikeluarkan untuk grosse pertama” pada bagian penutup sehingga tidak dapat diterima sebagai suatu grosse yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bahkan batal demi hukum Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor. 009/2008 tanggal 17 Januari 2008 tersebut ;

Perbuatan Melawan Hukum Tergugat IV :

Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat IV :

Akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, Penggugat dirugikan :

Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun immaterial, yaitu :

## 1. Kerugian Materiil :

Kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp.308.062.500,- (tiga ratus delapan juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) atau sebesar Rp.362.000.000,- (tiga ratus enam puluh dua juta rupiah) atas lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2008 tersebut ;

Atau setidaknya-tidaknya Penggugat kehilangan hak atas kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 200 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) beserta seluruhnya yang terdapat di atasnya termasuk sebuah bangunan rumah tempat tinggal. Oleh karena itu, sepantasnya menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan kepemilikan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 200 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) beserta seluruhnya yang terdapat di atasnya termasuk sebuah bangunan rumah tempat tinggal kepada Penggugat dan Penggugat diwajibkan membayar sisa hutangnya kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat sebesar Rp.58.232.200,- (lima

Hal. 16 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



puluh delapan juta dua ratus tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah) dalam seketika ;

**2. Kerugian Immateriil :**

Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat adalah terbuangnya waktu untuk mengurus perkara ini dan rusaknya nama baik Penggugat dimata sanak keluarga, handai tolan, tetangga dan masyarakat lainnya, dimana kerugian tersebut dapat dinilai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Oleh karena itu sudah sepatutnya menurut hukum Para Tergugat dihukum untuk secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial ini secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepadanya ;

**Permohonan Putusan Provisi :**

Bahwa untuk mencegah kerugian-kerugian lebih lanjut pada Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, maka Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Tanjungbalai memutus dalam putusan Provisi sebagai berikut :

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan apapun dan tidak terbatas pada mengalihkan/menjual kepada pihak ketiga dan/atau pihak lainnya dengan cara apapun seperti menghibahkan, membangun maupun membebani dengan agunan/sebagai jaminan dan perbuatan hukum lainnya terhadap sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 200 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) beserta seluruhnya yang terdapat di atasnya termasuk sebuah bangunan rumah tempat tinggal sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;
2. Memerintahkan Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila tidak mematuhi dan/atau melangggar putusan provisi ini, sampai dengan dipatuhinya kembali putusan provisi ini ;

**Permohonan Putusan Serta Merta :**

Hal. 17 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, sangatlah berasaskan apabila putusan dalam perkara dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarr bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungbalai supaya memberikan putusan sebagai berikut :  
Dalam Provisi :

1. Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan apapun, termasuk tetapi tidak terbatas mengalihkan/menjual kepada pihak ketiga dan pihak lainnya dengan cara apapun baik dengan cara menghibahkan, membangun maupun membebani dengan agunan/sebagai jaminan dan perbuatan hukum lainnya terhadap bidang tanah tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 200 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) beserta seluruhnya yang terdapat di atasnya termasuk sebuah bangunan rumah tempat tinggal sampai adanya putusan yang berkekuatan tetap dalam perkara ini ;
  1. Memerintahkan Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila tidak mematuhi dan/ atau melanggar putusan provisi ini sampai dengan dipatuhinya kembali putusan provisi ini ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. menguatkan putusan provisi yang telah dijatuhkan ;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan batal serta tidak sah dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya ;
  - a. Pengumuman lelang pertama Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.2845-11/ADK-12/2007 tertanggal 19 Desember 2007 ;
  - b. Pengumuman lelang kedua Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.003-11/ADK/01/2008 tanggal 3 Januari 2008 ;

Hal. 18 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Risalah Lelang (Grosse Lelang) Nomor 009/2008 tanggal 17 Januari 2008 yang diterbitkan oleh Zulfikar Lubis, SH Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang beralamat Kantor di Jalan Meranti Nomor 10 Kelurahan Mekar Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik dan pemegang yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 200 tanggal 16 Oktober 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya/ongkos yang timbul dalam perkara ini ;
- Menimbang, bahwa pada tanggal 9 Juli 2008 Penggugat merubah gugatannya sebagai berikut :

1. Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan di Jakarta Cq. Direktur Utama PT.BRI (Persero) Tbk. Di Jakarta Cq. Pimpinan Wilayah Sumatera Utara PT.BRI (Persero) Tbk di Medan Cq.Pimpinan PT.BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tanjung Balai, alamat Jalan Jenderal Sudirman No.3 Kota Tanjung Balai dan selanjutnya sebagai Tergugat I ;
2. a. Budi Siswanto, pekerjaan Pimpinan Cabang PT. BRI (Persero) Tbk  
Cabang Tanjung Balai, alamat Jln.Jenderal Sudirman No.3 Kota Tanjung Balai ;  
d. Zulkarnain, pekerjaan Supervisor Penunjang Bisnis PT.BRI (Persero) Tbk  
Cabang Tanjung Balai, alamat Jln.Jenderal Sudirman No.3 Kota Tanjung Balai, a dan b selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

2. Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan di Jakarta Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Sumatera Utara di Medan Cq.Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran, alamat Jalan Meranti No.10 Kisaran, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan dan selanjutnya disebut sebagai Tergugat III ;

Hal. 19 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



3. Hamdan Siagian, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Dusun VII Desa Rahuning, Kecamatan Pulau, Kabupaten Asahan dan selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV ;

II. Perubahan pada fundamentum petendi (dasar atau alasan gugatan) point No.44 berubah menjadi :

44. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik secara material maupun Immaterial, yaitu :

1. Kerugian Material :

a. Harga tanah sesuai Surat Keterangan No.1470/245/2008 tanggal 10 April 2008 Kepala Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rayat (.K.Suharto) mengatakan nilai jual rata-rata Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) untuk setiap ukuran 400 m<sup>2</sup> ;

Jadi harga tanah milik Penggugat seluas 4.137 m<sup>2</sup> ;

$\frac{4.137 \text{ m}^2}{400 \text{ m}} \times \text{Rp. } 25.000.000,- = \text{Rp. } 258.262.500,-$  \_\_\_\_\_

b. Harga bangunan diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.200 atas nama Sri Hartini ditaksir sebesar Rp.125.000.000,- ;

c. Hutang Penggugat sesuai harga lelang Rp.75.500.000,-

Jadi kerugian material yang dialami Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum dari para Tergugat adalah :

- (Rp.258.562.500,- + Rp.125.000.000,-) – Rp.75.500.000,-

- Rp. 308.062.500,- (tiga ratus delapan juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;

2. Kerugian Immaterial :

Kerugian Immaterial yang dialami Penggugat adalah terbuangnya waktu untuk mengurus perkara ini dan tercemarnya atau rusaknya nama baik Penggugat dimata masyarakat, dimana kerugian tersebut dapat dinilai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Jadi kerugian Material dan Immaterial yang dialami Penggugat

adalah :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= Rp.308.062.500,- + Rp.500.000.000,- = Rp.808.062.500,-

(delapan ratus delapan juta enam puluh duaribu lima ratus rupiah) ;

III. Perubahan dalam petitum (apa yang dituntut atau dimohonkan) yaitu :

Dalam Pokok Perkara :

Primer :

6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang diakibatkan perbuatan melawan hukum para Tergugat kepada Penggugat secara material dan immaterial dengan jumlah total sebesar Rp.808.062.500,- (delapan ratus delapan juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) dengan seketika dan sekaligus ;
7. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Subsida :

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

## **TERGUGAT II :**

### **GUGATAN ERROR IN PERSONA**

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 22 April 2008 telah mengajukan gugatan kepada masing-masing dari pribadi Tergugat II dan bukan kepada institusi.

Tergugat II, masing-masing bertindak dalam jabatannya tersebut dalam kapasitasnya mewakili institusi (dhi. Kanca BRI Tanjungbalai) dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang membebani tanah bangunan SHM No. 200 atas nama Penggugat dan secara pribadi tidak ada satupun hubungan hukum dengan Penggugat ;

Selain dari pada itu juga tidak satupun dalil maupun dalih Penggugat yang menyatakan Tergugat II masing-masing secara pribadi telah melakukan suatu kesalahan :

Oleh Karena itu gugatan Penggugat telah tidak memenuhi syarat formil, karena tidak mempunyai dasar fakta (*fetelijke grond*) dan hubungan hukum (*rechts*

Hal. 21 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*betrekking*) yang jelas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) dengan masing-masing Tergugat II ;

Pengadilan Negeri Tanjungbalai tidak berwenang mengadili perkara aquo.

Bahwa Penggugat dalam petitumnya butir 4.iii. secara tegas mohon agar Risalah Lelang Nomor 009/2008, tanggal 17 Januari 2007 yang diterbitkan oleh KPKNL (Tergugat I) dinyatakan batal demi hukum, Tergugat I dalam kapasitasnya tersebut merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN).

Sesuai dengan pasal 1 ayat 3 UU Nomor 5 Tahun 1986, objek gugatan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang berisi tindakan Tata Usaha Negara, yang bersifat individual, konkrit dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sehingga apabila ketentuan pasal 1 ayat 3 tersebut dikaitkan dengan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat IV, maka syarat-syarat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum telah terpenuhi.

Bahwa dengan demikian Tergugat I nyata-nyata telah mengeluarkan penetapan tertulis yang memenuhi syarat untuk dijadikan sebagai objek gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud oleh pasal 1 ayat 3 UU Nomor 5 Tahun 1986 ;

Oleh karenanya objek yang disengketakan oleh Penggugat merupakan produk dari badan/pejabat TUN, maka kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo merupakan kewenangan absolute dari Peradilan TUN ;

Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan aquo secara pribadi.

Bahwa selain dari pada itu permasalahan yang diangkat dalam perkara a quo adalah tanah bangunan SHM Nomor 200 / Pulau Rakyat Tua, Surat Ukur Nomor 1905/1996 tanggal 4 Oktober 1996 atas nama Sri Wartini ;

Tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama yang diperoleh semasa perkawinan Penggugat dengan Sdr. Rachman Edy, dalam hal ini membawa suatu konsekwensi logis bahwa Sdr. Rachman Edy pun mempunyai hak atas tanah bangunan tersebut (vide pasal 35 ayat 1 UU Nomor 1 Tahun 1974 ) ;

Hal. 22 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



Bahwa namun dalam surat gugatan a quo yang diajukan, Penggugat sama sekali tidak mengikut sertakan Sdr. Rachman Edy sebagai pihak yang mengajukan keberatan (ic. gugatan a quo), sehingga Penggugat tidak memiliki *Legal in Standing Judicio* dalam mengajukan gugatan a quo.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terhadap gugatan Penggugat yang demikian itu sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima ;

**TERGUGAT III :**

Bahwa perubahan gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab gugatan perubahan gugatan Penggugat Huruf II angka 44 merubah Posita gugatan.

Bahwa perubahan gugatan yang dimaksud bertentangan dengan Putusan MA Nomor : 1043/K/Sip/1971 yang menyatakan “Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri” ;

Bahwa larangan perubahan gugatan menyangkut petitum gugatan dikuatkan putusan MA Nomor : 943.K/Pdt/1985 yang menegaskan, bahwa “sesuai Yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghadap pemeriksaan di sidang”.

Bahwa perubahan gugatan Penggugat huruf III angka 6 menyangkut pokok perkara juga tidak dapat dibenarkan hal ini sesuai dengan putusan MA Nomor : 547.K/Sip/1973 yang menyatakan “Perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok perkara, oleh karena itu harus ditolak”.

Bahwa apa yang dikemukakan Tergugat III di atas, terbukti bahwa perubahan gugatan Penggugat adalah salah dan tidak dapat diterima maka hal ini berakibat bahwa terhadap gugata a quo menjadi tidak sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard* ).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungbalai telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor : 05/Pdt.G/2008/PN.TB. tanggal 07 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Hal. 23 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini berjumlah sebesar Rp.1.671.000,- (satu juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Tanjungbalai tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor : 442/Pdt/2009/PT.Mdn. tanggal 22 Maret 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 01 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor : 01/Pdt.G/K/2011/PN.TB. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungbalai, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Maret 2011 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 31 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungbalai pada tanggal 13 April 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Judex factie menyatakan : "Keseluruhan berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara "persidangan pengadilan tingkat pertama, keterangan saksi, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara yang diajukan kedua belah pihak, serta salinan putusan resmi Pengadilan Negeri Tanjung Balai No. 05/Pdt.G/2008/PN-TB tanggal 07 Januari 2009, maka Pengadilan Tinggi pada dasarnya sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan tingkat pertama karena dianggap sudah tepat dan benar menurut

Hal. 24 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



hukum, untuk selanjutnya pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam putusan a quo diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding";

Berdasarkan apa yang dinyatakan pada uraian di atas tersebut, maka berikut ini disampaikan beberapa hal yang menjadi novum sehingga diajukannya kasasi ini, yaitu :

- a. Bahwa judex facti telah menilai putusan Pengadilan Negeri Tanjungbalai in casu dengan tidak memberikan alasan-alasan dan pertimbangan hukumnya terlebih dahulu sebagaimana diwajibkan oleh Undang- undang ;

Bahwa, judex facti telah mengabaikan tentang fakta persidangan yang mana Tergugat I yaitu Budi Siswanto tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak pula mewakilkan kehadirannya kepada orang lain yang dikuasakannya untuk itu ;

Sehingga jawaban surat gugatan bertanggal 23 September 2008 yang diperbuat di Sengkang, Kabupaten Wajo, Provinsi Sulawesi Selatan tersebut tanpa kehadiran Tergugat I pada seluruh rangkaian persidangan yang dimulai dari sidang pertama, mediasi sampai kepada acara pembacaan putusan adalah bertentangan dengan hukum acara perdata yang bertaku di Indonesia ;

Bahwa, apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan mengirimkan jawaban surat gugatan dan dihadirkan dalam persidangan tersebut tidaklah lazim dilaksanakan atau diselenggarakan dalam peradilan di Indonesia ;

Dikarenakan judex facti mengabaikan fakta persidangan sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka adalah patut dan wajar serta beralasan hukum apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 442/PDT/2009/PT.MDN tanggal 22 Maret 2010 tersebut ;

- b. Bahwa, judex facti mengabaikan fakta yang didapati dipersidangan tentang ketidakhadiran Tergugat I yaitu Budi Siswanto atau mewakilkan kehadirannya kepada orang lain yang dikuasakan untuk itu, akan tetapi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo

Hal. 25 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadirkan duplik Tergugat I yang diperbuat di Tanjung Balai tertanggal 23 Oktober 2008 ;

Tata cara persidangan yang demikian itu tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku positif dan bertentangan dengan kelaziman persidangan perdata yang berlaku di Indonesia ;

Berdasarkan hal apa yang telah disampaikan Pemohon Kasasi diatas tersebut, maka cukup alasan hukum apabila Pemohon Kasasi dengan ini meminta kiranya Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia nantinya berkenan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 442/PDT/2009/PT.MDN tanggal 22 Maret 2010 tersebut ;

c. Bahwa, judex facti mengabaikan fakta hukum dari Risalah Lelang Nomor. 009/2008 tanggal 17 Januari 2008 yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara di Kisaran, yang mana pada Risalah Lelang tersebut tidak dicantumkan kata-kata atau irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagaimana telah disyaratkan oleh ketentuan Undang-undang Lelang (vendu reglement) yang sampai saat ini masih berlaku positif di Indonesia serta aturan-aturan derivatif yang mengikutinya ;

Dengan tidak dicantumkannya kata-kata atau irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", maka menurut Pasal 42 alinea ke 4 dari vendu reglement (Peraturan Lelang) 1908 yang dalam terjemahan bebas berarti bahwa ""Grose" harus memakai kata-kata atau irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada bahagian kepalanya dan dikeluarkan untuk "grose pertama pada bahagian penutup dan memuat nama orang menerimanya";

Karena "Risalah Lelang" Nomor 009/2008 yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara di Kisaran merupakan "Grose" dan dikarenakan penerbitannya tidak mencantumkan kata-kata atau irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", maka Risalah lelang nomor 009/2008 tanggal 17 Januari 2008 yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara di Kisaran tersebut adalah Risalah Lelang yang "Cacat Hukum" sehingga harus dinyatakan "Batal Demi Hukum" ;

Hal. 26 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Pemohon Kasasi menyatakan keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 7 Januari 2009 Nomor. 05/Pdt.G/2008/PN-TB (judex facti) diatas dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Untuk menghindari terjadinya pengulangan yang tidak berarti maka mohon kiranya Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia memperkenankan Pemohon Kasasi menghunjak semua dalil dan argument yang telah diuraikan di atas secara keseluruhan (geinsereerd) menjadi dalil dan argument pada bahagian ini ;

Bahwa, judex factie mengabaikan fakta historis yang ditemukan dalam persidangan, sebagai berikut :

- a. Bahwa, Pemohon Kasasi sejak bulan Pebruari 2000 telah menjalankan usaha jual beli buah kelapa sawit di (dahulu) dusun V Desa Pulau Rakyat Tua, (sekarang) dusun III Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat atau di belakang rumah tempat tinggal Pemohon dan suami Pemohon serta anak-anak hasil perkawinan Pemohon dan suami Pemohon ;
- b. Bahwa, Desa Mekar Sari adalah desa pemekaran dari Desa Pulau Rakyat Tua, dimekarkan pada tahun 2006, menjadi 2 yaitu Desa Mekar Sari dan Desa Pulau Rakyat Tua ;
- c. Bahwa, dalam menjalankan usaha jual beli buah kelapa sawit tersebut, Pemohon Kasasi mengalami kekurangan modal sehingga mengajukan permohonan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai, cq PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat kiranya diberikan pinjaman Kredit Usaha Pedesaan (Kupedes) sebesar Rp. 50.000.000,00,- (lima puluh juts rupiah) ;
- d. Bahwa, Pemohon Kasasi atas persetujuan suami Pemohon Kasasi memberikan "Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 200 mas sebidang tanah terletak di dusun V Desa Pulau Rakyat Tua, Kecamatan Putau Rakyat, Kabupaten Asahan, kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat sebagai hypotek ;
- e. Bahwa, letak dan/atau posisi obyek agunan yang mana telah diserahkan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Cabang Tanjung Balai cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit

Hal. 27 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.

### 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

Pulau Rakyat sebagai agunan tetap berada pada tempat semula, yang mengalami perubahan adalah hanya dalam kegiatan administratifnya saja ;

f. Bahwa, untuk selanjutnya Pemohon Kasasi menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 200 tersebut kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat sebagai Hak Tanggungan yang mana Pemohon Kasasi sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tanjung Balai sebagai Pemegang Hak Tanggungan ;

g. Bahwa, pada tanggal 18 Juli 2005 permohonan pinjaman uang Kupedes (Kredit Usaha Pedesaan) yang diajukan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai disetujui dan direalisasikan melalui PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat sebesar Rp. 50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah), namun Pemohon Kasasi tidak sepenuhnya menerima uang sebanyak Rp.50.000.000,-,00,- (lima puluh juta rupiah) itu, karena harus membayar biaya-biaya administratif sebesar Rp. 3.750.000,00,- (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan langsung dipotong oleh pejabat pada P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat.

h. Bahwa, pada awal pasca penerimaan dana pinjaman Kredit Usaha Pedesaan (Kupedes) dari kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai cq. P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat tersebut usaha jual beli buah sawit yang Pemohon Kasasi kelola berjalan lancar sebagaimana biasanya bahkan sedikit ada perkembangan ;

i. Bahwa, usaha jual beli buah kelapa sawit yang Pemohon Kasasi kelola bersama suami Pemohon Kasasi berjalan lancar sehingga angsuran pengembalian pinjaman Kupedes (Kredit Usaha Pedesaan) dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai cq P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat dapat dibayar dengan rincian sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2005 sebesar Rp.2.883.300,00 (dua juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) sebagai angsuran ke satu dengan rincian:

Hal. 28 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) sebesar Rp. 2.083.400,00,- (dua juta delapan puluh tiga ribu empat ratus rupiah) sebagai angsuran pokok ;

2) sebesar Rp.799.900,00,- (tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah) sebagai pembayaran angsuran bunga pinjaman.

- Bahwa pada tanggal 23 September 2005 sebesar Rp.2.883.300, (dua juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) sebagai angsuran ke satu dengan rincian:

1) sebesar Rp.2.083.400,00,- (dua juta delapan puluh tiga ribu empat ratus rupiah) sebagai angsuran pokok ;

2) sebesar Rp.799.900,00,- (tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah) sebagai pembayaran angsuran bunga pinjaman.

j. Bahwa, pada bulan Oktober 2005 usaha jual beli buah kelapa sawit yang dijalankan Pemohon Kasasi dan suami Pemohon Kasasi mengalami kesulitan sehingga pembayaran angsuran pengembalian uang pinjaman Kupedes (Kredit Usaha Pedesaan) ke PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk turut pula tersendat ;

k. Bahwa, pada tanggal 13 Oktober 2005 Pemohon Kasasi tetap berupaya untuk membayar angsuran pengembalian uang pinjaman Kupedes (Kredit Usaha Pedesaan) kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Cabang Tanjung Balai cq PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Pulau Rakyat meskipun harus meminjam dari keluarga Pemohon Kasasi dan keluarga suami Pemohon Kasasi, yaitu sebesar Rp.2.083.300,00,- (dua juta delapan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah);

Pemohon Kasasi hanya mampu membayar angsuran pokoknya saja. Meski belum memasuki masa jatuh tempo yaitu tanggal 23 dan tidak mampu membayar angsuran bunga pinjaman ketika itu, namun cukup menjadikannya sebagai bukti bahwa istri Pelapor memiliki itikad baik untuk menyelesaikan hutang Penggugat kepada terhadap PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk ;

l. Bahwa, hari-hari berikutnya usaha jual beli buah kelapa sawit yang Pemohon Kasasi kelola benar-benar tidak lagi mampu dikendalikan dan akhirnya tidak beroperasi sama sekali sejak tanggal 19 Oktober 2005. Usaha Pemohon Kasasi pun berhenti total. Oleh karena itu Pemohon Kasasi kehilangan sumber pendapatan untuk membayar angsuran pengembalian uang

Hal. 29 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.

#### 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

pinjaman Kredit Usaha Pedesaan (Kupedes) kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai Unit Pulau Rakyat ;

m. Bahwa, namun demikian pada tanggal 6 Desember 2005, Pemohon Kasasi dan suami Pemohon Kasasi berupaya untuk memenuhi pembayaran hutang tertunggak kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Cabang Tanjung Balai Unit Pulau Rakyat meskipun dengan meminjam kepada keluarga Pemohon Kasasi dan keluarga suami Pemohon Kasasi. Akan tetapi para keluarga Pemohon Kasasi dan keluarga suami Pemohon Kasasi juga masing-masing mengalami kesulitan ekonomi sehingga Pemohon Kasasi dan suami Pemohon Kasasi hanya berhasil mengumpulkan uang sebanyak Rp.1.000.000,00,- (satu juta rupiah) dan selanjutnya Pemohon Kasasi serahkan kepada petugas kasir di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Kota Tanjung Balai Unit Pulau Rakyat ;

n. Bahwa, begitupun selanjutnya pada tanggal 30 Desember 2005 Pemohon Kasasi dan suami Pemohon Kasasi telah berupaya semaksimal mungkin untuk melunasi hutang tertunggak pinjaman dana Kredit Usaha Pedesaan (Kupedes) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk. Akan tetapi

Pemohon Kasasi hanya berhasil memperoleh uang sebanyak Rp.517.000,00,- (lima ratus tujuh belas ribu rupiah) saja dan telah pula menyerahkan uang tersebut kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Cabang Tanjung Balai Unit Pulau Rakyat ;

o. Bahwa, pada Kamis tanggal 5 Oktober 2006 Pemohon Kasasi ada menerima surat dari P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai Unit Pulau Rakyat Nomor B.66/MKR/09/2006 tanggal 28 September 2000 hal peringatan terakhir. Surat tersebut ditandatangani oleh saudara Nelson Sitorus dan saudara M. Rahmad sebagai Kepala Unit dan Deskman PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Batai Unit Pulau Rakyat yang pada intinya meminta supaya Pemohon Kasasi melunasi sisa hutang tertunggak istri Pelapor hingga Agustus 2006 dengan rincian :

1) Hutang pokok tertunggak sebesar Rp. 43.232.700,00,- (empat puluh tiga juta dua ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) ;

Hal. 30 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Hutang bunga tertunggak sebesar Rp. 15.999,600,00,- (lima belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah) ;

3) Jumlah hutang pokok dan bunga tertunggak diakumulasikan sebesar Rp. 59.232.300,00,- (lima puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus rupiah) ;

p. Bahwa, pada hari Senin tanggal 11 Juni 2007 Pemohon Kasasi menerima surat keterangan nomor 71/SI/Not/V/2007 yang diterbitkan tanggal 4 Juni 2007 oleh Safri, SH. notaris di Kota Tanjung Balai yang pada intinya menerangkan bahwa :

i. Pemohon Kasasi dengan P.T. Bank Rakyat Indonesia (persero),Tbk Cabang Tanjung Balai Pulau Rakyat telah menandatangani perjanjian kredit dan Surat Kuasa membebankan hak tanggungan ;

ii. Agunan pemberian kredit tersebut berupa sebidang tanah seluas 4.137 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 200 yang tertetak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Asahan Kecamatan Pulau Rakyat Desa/ Kelurahan Putau Rakyat Tua ;

c. Sertifikat tersebut pada saat ini sedang diproses pemasangan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Asahan guna menjamin pelunasan hutang Debitur (ic. Penggugat) dan akan menyerahkannya sertifikat asli kepada P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai Unit Pulau Rakyat apabila telah selesai ;

q. Bahwa, pada hari Senin tanggal 26 Juni 2007, Pemohon Kasasi menerima surat nomor. B.1326-II/KC/ADK/06/2007 hal Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Macet dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero, Tbk Cabang Tanjung Batai yang hanya ditandatangani Supervisor Penunjang Bisnis PT. Bank Rakyat Indonesia (persero),Tbk Cabang Tanjung Balai yaitu saudara Zulkarnain (i.c.Tergugat II) tanpa cap stempel perusahaan ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar yang berkedudukan kantor di Jalan Ade Irma Suryani nomor 5 Pematang Siantar, yang pada intinya meminta agar Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

Hal. 31 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar yang berkedudukan kantor di Jalan Ade Irma Suryani nomor 5 Pematang Siantar tersebut melakukan pelelangan atas agunan Sertifikat hak Milik nomor 200 atas nama debitur Sri Wartini (i.c. Pemohon Kasasi) dengan dalih telah ada Peminat (Pembeli) ;

Hal mana kredit macet atas nama Sri Wartini (istri Pelapor) beralamat, lama, di dusun V Desa Pulau Rakyat Tua, Kecamatan Pulau Rakyat, baru/ sekarang Dusun III Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan dengan rincian :

- 1) Jumlah hutang pokok sebesar Rp. 42.232.700,00,- (empat puluh dua juta dua ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) ;
- 2) Jumlah finalty sebesar Rp. 15.999.600,00,- (lima belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah) ;
- 3) Jumlah kewajiban seluruhnya (hutang pokok + finalty) sebesar Rp.58.232.300,00,- (lima puluh delapan juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus rupiah) ;

Bahwa, tunggakan pinjaman terjadi sejak tahun 2006 dan pembayaran angsuran tidak dapat dipenuhi sesuai dengan yang diperjanjikan ;

Bahwa, usaha debitur telah macet ;

Bahwa, debitur tidak punya etikat baik untuk menyelesaikan tunggakan dan tidak pernah melakukan upaya untuk menyelesaikan kredit macetnya ;

Bahwa, penghasilan sehari-hari hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari ;

Bahwa terlampir harga limit atas tanah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 200 tanggal 19 Desember 1996 seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) sebesar Rp. 103.435.000,00,- (seratus tiga puluh juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah) berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat , Kabupaten Asahan tertanggal 15 Juni 2007 ;

- r. Bahwa pada hari Selasa tanggal 4 September 2007 sekira pukul 13.00 wib, Pemohon Kasasi ada menerima surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Cabang Tanjung Batai Unit Pulau Rakyat nomor B.2070-II/KC/ADK/08/2007 tanggal 30 Agustus 2007 hal Penyerahan Pelaksanaan Lelang Kredit Macet yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi yang

Hal. 32 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana intinya memberitahukan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Cabang Tanjung Balai menyerahkan Pelaksanaan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran berkedudukan Kantor di Jalan Meranti Nomor 10 Kelurahan Mekar Baru, Kecamatan Kota Kisaran Timur, Kabupaten Asahan dengan dalih tidak adanya penyelesaian kredit macet atas nama debitur Sri Wartini (istri Pelapor) dengan rincian :

- 1) hutang pokok tertunggak sebesar Rp.42.232.700,00,- (empat puluh dua juta dua ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus rupiah);
  - 2) hutang bunga tertunggak sebesar Rp.15.999.600,00,- (lima belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus rupiah) ;
  - 3) hutang keseluruhan setelah diakumulasikan sebesar Rp.58.232.300,00,- (lima puluh delapan juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus rupiah) ;
- s. Bahwa, pada hari Jumat tanggal 14 Desember 2007 Pemohon Kasasi telah menerima surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNI) Kisaran nomor S-705/WKN.2/KP.04/2007 tanggal 10 Desember 2007 hal Pemberitahuan lelang yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2008 pukul 14.00 wib. sampai dengan selesai, bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di Jalan Jendral Sudirman Nomor 3 Kota Tanjung Balai berdasarkan permohonan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai nomor B.2721-II/KC/ADK/II/2007 tanggal 30 Nopember 2007 ;
- t. Bahwa, pada hari Selasa tanggal 18 Desember 2007, Pemohon Kasasi telah menerima surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai nomor B.2879-II/KC/ADK/12/2007 tanggal 14 Desember 2007 hal Pemberitahuan lelang dan Pengosongan berdasarkan surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNI) nomor S.705/WKN.2/KP.04/2007 tanggal 10 Desember 2007 ditandatangani Budi Siswanto dan Zulkarnain berkapasitas sebagai Pimpinan Cabang dan Supervisor Penunjang Bisnis (SPB) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai tanpa cap stempel jabatan atau perusahaan ;
- u. Bahwa, Pimpinan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNI) Kisaran dan Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai pada tanggal 12 Desember 2007 telah menerbitkan Pengumuman Lelang 1

Hal. 33 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan nomor B.2845-III/ADK/12/2007 tertanggal 19 Desember 2007, yang mana Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tersebut memuat 3 (tiga) obyek yang akan dilelang dan obyek lelang atas nama Sri Wartini (ic. Pemohon Kasasi) berada pada angka 3 (tiga) ;

Hal mana pada angka 3 (tiga) dari Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan nomor B.2845-IIIADK/12/2007 tertanggal 19 Desember 2007 tersebut mengemukakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) berikut segala sesuatu yang ada di atasnya Desa Pulau Rakyat Tua, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan dengan harga limit lelang sebesar Rp.75.000.000,00,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan setoran uang jaminan sebesar Rp. 20.000.000,00,- (dua puluh juta rupiah) ;

v. Bahwa pada hari Kamis tanggal 3 Januari 2008 Pimpinan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNI) Kisaran dan Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk menerbitkan Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan nomor B.003-II/ADK/01/2008 tanggal 3 Januari 2008 pada Surat Kabar Harian Mimbar Umum halaman 8 (delapan) kolom 1 (satu) s/d 6 (enam) terbitan Ibu Kota Provinsi Sumatera Utara yaitu Medan yang mana Pelaksanaan Lelang itu akan dilakukan pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2008 pukul 14.00 wib. s/d selesai bertempat di kantor P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di Jalan Jenderal Sudirman nomor 3 Kota Tanjung Balai ;

w. Bahwa, pada tanggal 4 Januari 2008 Pemohon Kasasi bersama-sama dengan suami Pemohon Kasasi menemui Pimpinan P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai Unit Pulau Rakyat yaitu saudara Pingkir Siregar dan memberitahukan secara lisan bahwa Pemohon Kasasi dan suami Pemohon Kasasi tetap berupaya menyelesaikan hutang Penggugat kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai dengan melunasinya. Akan tetapi Pemohon Kasasi mohon perpanjangan waktu pengembalian ;

Namun saudara Pingkir Siregar selaku Pimpinan P.T. Bank Rakyat Indonesia (persero) Cabang Tanjung Balai Unit Pulau Rakyat mengatakan

Hal. 34 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.

#### 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)



bahwa permasalahan itu sudah sampai ke Kantor Urusan Piutang Negara dan Letang jadi tidak dapat ditarik kembali ;

x. Bahwa, pada hari Senin tanggal 14 Januari 2008 Pemohon Kasasi menerima surat dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran nomor B.14/WKN.2/KP.04/2008 tanggal 7 Januari 2008 hal Pemberitahuan Lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2008 pukul 14.00 wib. s/d selesai bertempat di kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tanjung Balai di Jalan Jenderal Sudirman nomor 3 Kota Tanjung Balai ;

y. Bahwa, pada Januari 2008 Pemohon Kasasi telah menerima surat dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai nomor B.144-II/KC/ADK/01/2008 tanggal 24 Januari 2008 hal Pemberitahuan Pengosongan berdasarkan Risalah lelang nomor 009/2008 tanggal 17 Januari 2008 ;

Hal mana Risalah lelang nomor 009/2008 yang turut dilampirkan tersebut pada intinya merisalahkan:

- 1) Bahwa, pada hari Kamis, tanggal 17 Januari 2008 mulai pukul 15:00 WIB. telah dilaksanakan penjualan di muka umum atau disebut juga lelang bertempat di Kantor Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Cabang Tanjung Balai di Jalan Jenderal Sudirman nomor 3 Kota Tanjung Balai (vide paragraph kesatu lembar kedua);
- 2) Bahwa, hal mana penjualan di muka umum sebagaimana dimaksud diatas dilakukan di hadapan saudara Zulfikar Lubis, SH. sebagai Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) , (vide paragraph kedua lembar kedua);
- 3) Bahwa, penjualan di muka umum tersebut dilakukan berdasarkan permintaan saudara Budi, Siswanto dan saudara Zulkarnain sebagai Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI),Tbk Cabang Tanjung Balai dan Supervisor Penunjang Bisnis (SPB) P.T. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Tanjung Balai, bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan suratnya nomor B.2721-II/KC/ADK/11/2007 tanggal 30 Nopember 2007 (vide paragraph ketiga lembar kedua);
- 4) Bahwa, berdasarkan Surat Penunjukkan nomor B.124/II/KC/SDM/01/2008 tanggal 15 Januari 2008, penjualan di muka umum sebagaimana

Hal. 35 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud angka di atas dilakukan oleh saudara Zulkarnain, Supervisor Penunjang Bisnis (SPB) pada PT. Bank Rayat Indonesia (Persero), Tbk bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk (vide paragraph keempat lembaran kedua) ;

5) Bahwa, barang tetap yang dijual adalah sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 4.137 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) serta segala sesuatu yang ada di atasnya sebagaimana dimaksud Sertifikat hak Milik (SHM) nomor 200 atas nama Sri Wartini (i.c. Pemohon Kasasi), (vide paragraph kedua halaman ketiga);

6) Bahwa, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan nomor 600.35/2007 tanggal 19 Nopember 2007 diterangkan bahwa :

- Bahwa, sebidang tanah tertetak di Desa Pulau Rakyat Tua, Kecamatan Pulau Rakyat , kabupaten Asahan, seluas 4.137 M2 (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikatnya atas nama Sri Wartini, jenis Hak Milik nomor 200 seluas 4.137M<sup>2</sup> (empat ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan catatan Hak Tanggungan 1 (Pertama) nomor 62412007 PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk berkedudukan di Jakarta, Cabang Tanjung Balai, Unit Pulau Rakyat (vide paragraph ketiga lembar ketiga) ;

7) Bahwa, penjualan di muka umum atau lelang tersebut dilakukan guna memenuhi bunyi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor. 342/2007 tanggal 3 Juli 2007 yang dibuat di hadapan saudara Yusnah Kosim, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SPHTPP) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan (vide paragraph keempat halaman ketiga).

8) Bahwa, penjualan di muka umum (lelang) ini telah diumumkan oleh Penjual melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 19 Desember 2007 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Mimbar Umum yang terbit di Medan tanggal 3 Januari 2008 sebagai pengumuman lelang kedua (vide paragraph keempat halaman kelima);

Hal. 36 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9) Bahwa, penjualan di muka umum (lelang) ini dilakukan menurut Peraturan "lelang (Vendu" Reglement)" yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1908 nomor 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara tahun 1940 nomor 56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah dengan pembayaran tunai kepada Pemerintah. Disamping itu segala ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam penawaran lelang masih berlaku dan mengikat bagi penawar/pembeli yang menjadi peminat dan peserta pada lelang tersebut (vide paragraph kelima halaman kelima);

10) Bahwa, penjualan di muka umum (lelang) ini dilakukan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik mulai harga limit yang ditetapkan oleh penjual (vide paragraph keenam halaman kelima);

11) Bahwa, sesuai dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Budi Siswanto dan Zulkarnaen yang dalam hal ini bertindak dan untuk atas nama serta mewakili PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai Nomor B.2725-II/KC/ADK/11/2007 tanggal 30 Nopember 2007 menyatakan hal-hal sebagai berikut :

a) bahwa, fasilitas kredit atas nama debitur (i.c Pemohon Kasasi) telah dikategorikan sebagai kredit bermasalah ;

b) bahwa, sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit maupun syarat-syarat umum kredit dan atau Undang-undang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kantor Cabang P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Tanjung Balai akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur (i.c. Pemohon Kasasi) dengan melakukan penjualan agunan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan lelang Negara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

c) bahwa, sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan tersebut maka Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Tanjung Balai menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk bertanggungjawab apabila terjadi gugatan yang diajukan oleh pihak manapun (vide lembar keenam) ;

z. Bahwa, saudara K. Suharto selaku Kepala besa Mekar Sari dalam Surat Keterangan Nomor. 470/252/2008 tanggal 18 April 2008 :

Hal. 37 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa, pada tanggal 15 Juni 2007 petugas dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Tanjung Balai Unit Pulau Rakyat ada menemuinya di Kantor Kepala Desa Mekar Sari di Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakya, Kabupaten Asahan dan mengambil data Pajak Bumi dan Bangunan (PSS) atas nama Sri Wartini (ic. Pemohon Kasasi) ;
- 2) Bahwa, saudara K. Suharto selaku Kepala Desa Mekar Sari, Kecamatan Putau Rakyat, Kabupaten Asahan tidak pernah memberi harga tanah milik siapapun ;
- Bahwa, saudara K. Suharto selaku Kepala Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat dalam Surat Keterangan nomor 470/245/2008 tanggal 10 April 2008 menerangkan bahwa :
  - 1) Bahwa, menurut sepengetahuan K. Suharto selaku Kepala Desa harga ganti rugi tanah di Desa Mekar Sari Dusun III, Kecamatan Pulau Rakyat , Kabupaten Asahan adalah bervariasi ;
  - 2) Bahwa tanah yang terletak di pinggir jalan aspal di Dusun Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan memiliki nilai jual rata-rata Rp. 25.000.000,00,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap ukuran 400 M2 (empat ratus meter persegi) atau sama dengan untuk ukuran satu rante tanah ;
- Bahwa, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor Obyek Pajak (NOP) 12.06.030.018.025-0006.0 tanggal 28 September 2007 dituliskan bahwa luas tanah Pemohon Kasasi adalah seluas 5000 M2 (lima ribu meter persegi), tidak termasuk luas bangunan ;
- ö. Bahwa, di atas tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik nomor 200 berdiri sebuah bangunan bertingkat yang terbuat dari atap seng, dinding semi permanen terbuat dari batu dan kayu meranti pilihan, lantai semen, dilengkapi fasilitas listrik dari PT. Perusahaan Listrik Negara berdaya 900 watt, sumur gali dan sumur bor dan bahagian belakangnya bertingkat bernilai Rp 125.000.000,00,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- aa. Bahwa, apabila obyek terlelang sebagaimana dimaksud Risalah lelang Nomor.009/2008 tersebut dihitung berdasarkan harga pasar sebagaimana dimaksud pada angka 25.2. dari dalil gugatan di atas maka tanah sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik nomor 200 tersebut mempunyai nilai jual sebesar Rp.4.137 M<sup>2</sup> (empat ribu seratus tiga puluh tujuh

Hal. 38 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- meter persegi) di kali Rp. 25.000.000,00,- (dua puluh lima juta rupiah) sama dengan sebesar Rp. 25.000.500,00,- (dua ratus lima puluh delapan juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah), belum termasuk bangunan;
- bb. Bahwa, jika harga jual terhadap obyek lelang sebagaimana dimaksud di atas sesuai dengan yang sebenarnya maka obyek lelang seharusnya dijual seharga Rp. 258.562.500,00,- (dua ratus lima puluh delapan juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) di tambah dengan Rp. 25.000.000,00,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) maka sama dengan Rp.383.562.500,00,- (tiga ratus delapan puluh tiga juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;
- cc. Bahwa, apabila obyek tertelang sebagaimana dimaksud Risalah Lelang nomor 009/2008 tersebut apabila dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor Obyek Pajak (NOP)12.06.030.018.025. 0006.0 tanggal 28 September 2007 maka obyek lelang yang telah terlelang sebagaimana dimaksud Risalah lelang nomor 009/2008 tersebut memiliki nilai jual sebesar Rp. 25.000.000,00,- (dua puluh lima juta rupiah) kali dengan 5000 M2 (lima ribu meter persegi) maka berjumlah sebesar Rp.312.500.000,00,- (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan apabila dijumlahkan dengan harga bangunan rumah yang terdapat di atasnya maka jumlahnya menjadi Rp. 437.500.000,00,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
- dd. Bahwa, dengan dijualnya secara lelang tanah milik Pemohon Kasasi sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 200 dan bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut yang tidak mengikuti harga pasar yang berlaku maka Penggugat telah dirugikan sebesar Rp. 308.062.500,00,- (tiga ratus delapan juta enam dua puluh ribu lima ratus rupiah) atau sebesar Rp.362.000.000,00,- (tiga ratus enam puluh dua juta rupiah) ;
- ee. Bahwa Risalah Lelang nomor 009/2008 tidak memenuhi ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 42 alinea 4 dari Vendu Reglement (Peraturan Lelang) 1908 yang dalam terjemahan bebas berarti bahwa Grose harus memakai kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada bagian kepalanya dan kata-kata "dikeluarkan untuk grosse

Hal. 39 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama" pada bagian penutup dan memuat nama orang yang menerimanya";

ff. Bahwa, pihak Penjual dalam melakukan pengumuman lelang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Peraturan Lelang Pasal 19 ayat (1), ayat (3) huruf b dan c ;

gg. Bahwa, setelah pelelangan dilaksanakan upaya-upaya perdamaian antara Pemohon Kasasi dan Pembeli pun dilakukan dalam beberapa kali pertemuan yang mana hasilnya membuahkan kekecewaan kepada istri Pelapor dikarenakan Pembeli (i.c. saudara Hamdan Siagian) meminta agar Pemohon Kasasi membayar sesuai harga pasar tanah yang berlaku di daerah dimana objek lelang yang telah terlelang sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor 009/2008 tersebut sebesar Rp.250.000.000,00,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan istri Pelapor tidak setuju dengan permintaan saudara Hamdan Siagian (ic. Pembeli);

Dengan demikian maka judex facti kurang cermat dalam menganalisa bukti-bukti atau pun fakta yuridis serta fakta historis dalam perkara ini, oleh karena itu maka berdasarkan aturan hukum positif yang berlaku di Indonesia maka putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 07 Januari 2009, Nomor 05/Pdt.G/2008/PN.TB harus dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa, diluar tersebut di atas, maka judex facti harus memeriksa keseluruhan apa yang dimintakan kasasi karena judex facti telah keliru dalam menerapkan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, judex facti tidak salah menerapkan hukum, oleh karena Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih pendapat dan pertimbangan Pengadilan Negeri yang telah tepat dan benar, terhadap perubahan gugatan oleh Penggugat dalam perkara a quo telah tidak sesuai dengan maksud pasal 127 RV yang bertentangan dengan Hukum Acara Perdata ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan

Hal. 40 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.

#### 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

hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : SRI WARTINI tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

### M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : **SRI WARTINI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 17 April 2012**, oleh **H.Muhammad Taufik, SH.MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.Djafni Djamal, SH.MH.** dan **Drs.H.Hamdan, SH.MH.** Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim

Anggota tersebut dan **Victor Togi Rumahorbo, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak ;

Hal. 41 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.



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

**Hakim-Hakim Anggota :**

Ttd/H.Djafni Djamal, SH.MH.

Ttd/Drs.H.Hamdan, SH.MH.

**K e t u a :**

Ttd.

H.Muhammad Taufik, SH.MH.

**Biaya kasasi :**

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai             | Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi             | Rp. 5.000,-          |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah                 | <b>Rp. 500.000,-</b> |

**Panitera Pengganti :**

Ttd.

Victor Togi Rumahorbo, SH.MH.

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH**

**Nip. 19610313 198803 1 003**

Hal. 42 dari 38 hal. Put. No. 1983 K/Pdt/2011.