



PUTUSAN

Nomor 784/Pdt.G/2024/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Emma Vita Idrina Batubara, Tanggal Lahir, 29-07-1983, Pekerjaan Dosen Nomor Induk Kependudukan (NIK) 1271057112830004, Warga Negara Indonesia, alamat di Jalan Sekata Gg. Cempaka Nomor 20, Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulham Effendi Mukhtar SH.CN, ADVOKAT / Pengacara dari Kantor Hukum "Zulham Effendi Mukhtar,SH.CN, Beralamat Di Jalan Rahmadsyah No : 446C / 21 Kelurahan Kota Matsum I , Kecamatan Medan Area, Kota Medan, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2024 (asli Surat Kuasa Khusus terlampir), **sebagai Penggugat;**

Lawan

- 1. Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk** Kantor Cabang Pembantu Willem Iskandar Jl. Willem Iskandar No. 103, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung dalam hal ini memberi kuasa kepada Andi Andeska, Fajar Napitupulu, Muhammad Fery Sarjono, Muhammad Desiandi, Munazir, Arif Kirana Capah, Holong Sinaga, Yamonaha Telaumbanua masing-masing adalah pegawai Bank Rakyat Indonesia bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor: B-2903-II/KC/ADK/09/2024 tanggal 30 September 2024, selanjutnya disebut **Tergugat-I ;**
- 2. Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat, di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan**, Alamat Jl. STM Kelurahan Siti Rejo II, Kecamatan Medan Amplas – Kota Medan dalam hal ini memberi kuasa kepada Elsaria Tarigan, S.H., M.H., Muhammad Ariyanto, S.H., Ade Irawati, S.H., Putri Nadhira, S.H., Novie Syafrina Siahaan, S.H., Juniarti Lubis, S.H., Yosephin I.R

Halaman 1 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simbolon, S.H., Winarni Sibarani, A.Md, Mulianawati V Silitonga, S.H., dan Dery Hardiyana Nasution, S.H., kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 718/SKu-12.71.MP.02.01/X/2024 tanggal 25 Oktober 2024., selanjutnya disebut Tergugat – II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 2 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 3 September 2024 dalam Register Nomor 784/Pdt.G/2024/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pada tanggal 21 Januari 2020 Nomor : 48 Jo Persetujuan perpanjangan jangka waktu kredit, masing masing nomor :58 dan 114, masing masing tanggal 20 -01- 2021 dan 20 -01- 2022 Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat membuat Perjanjian Kredit Modal Kerja, dengan jumlah pinjaman maksimum sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jumlah besar angsuran hutang pokok dan bunga sebesar Rp.5.523.288,- (Lima juta lima ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) per bulan, sesuai Surat PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Willem Iskandar Jl. Willem Iskandar No. 103, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung Nomor : B.051-II/KCP/POK/03/2024 tanggal 22 Maret 2024 (Tergugat I)
- 2) Bahwa tujuan penggunaan kredit adalah tambahan modal debitur / pengambil kredit Penggugat dalam usaha dagang mobil, salon mobil dan cat mobil.
- 3) Bahwa sebagai jaminan / agunan terhadap pinjaman kredit itu, Penggugat telah menyerahkan jaminan / agunan sebidang tanah berikut bangunan yang terletak Jl. Bromo Gg. Sentosa, Kelurahan Tegal Sari Mandala III, Kecamatan Medan Denai, luas tanah 267 M2, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2555, An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA kepada Tergugat I.

Halaman 2 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn

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

4) Bahwa pada bulan Juni Tahun 2023 posisi seluruh jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah).

5) Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang dan bunga kepada Tergugat I setiap bulan sebesar Rp. Rp.5.523.288,- (Lima juta lima ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) terhitung sejak Juni tahun 2022 sampai Juni tahun 2023 adalah . Rp.70.265.705 (Tujuh puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima rupiah).

6) Bahwa pada tahun 2023 perkembangan perekonomian sangat sulit sehingga usaha jual mobil, salon mobil, cat mobil dan pada dan bahkan tiap bulan mengalami kerugian dan Penggugat tidak mampu melakukan kewajiban membayar angsuran tunggakan bunga hutang pokok, tunggakan denda berjalan, dan biaya lainnya yang ditentukan oleh Tergugat I sampai sekarang ini.

7) Bahwa berkenan turunnya omzet dagang Penggugat hanya mampu membayar angsuran hutang kepada Tergugat I setiap bulannya Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) sampai lunas.

8) Bahwa Penggugat sangat keberatan kepada Tergugat I atas tunggakan bunga hutang pokok, tunggakan denda, denda berjalan, dan biaya lainnya yang ditentukan oleh Tergugat I , karena sejak tahun 2023 sampai sekarang ini usaha dagang tersebut kurang lancar dan mengalami kerugian dan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang dan bunga kepada Tergugat sebesar Rp. 70.265.705 (Tujuh puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima rupiah)

9) Berdasarkan alasan tersebut wajar dan patut Tergugat I atas tunggakan bunga hutang pokok, tunggakan denda, denda berjalan, dan biaya lainnya yang ditentukan oleh Tergugat I dihapuskan dan oleh karena itu dimohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini demi rasa keadilan untuk menyatakan hapus tunggakan bunga hutang pokok, tunggakan denda berjalan, dan biaya lainnya yang ditentukan oleh Tergugat I terhitung sejak Tahun 2023 sampai sekarang ini dan menyatakan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar ± Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan Penggugat membayar angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) perbulan sampai lunas.

Halaman 3 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



10) Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2024 Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 23 Juli 2024 akan dilakukan lelang atas objek jaminan / Agunan sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas.

11) Bahwa Penggugat selaku Debitur setuju saja objek jaminan / agunan berupa tanah berikut bangunan yang terdapat diatas akan dilelang (dijual) oleh Tergugat I, asalkan saja tanah berikut rumah di jual dengan harga pasar dan disetujui oleh Penggugat.

12) Bahwa ternyata sebidang tanah berikut bangunan yang terdapat diatasnya akan dijual lelang oleh Tergugat I dengan harga sebesar Rp.700.000.000,-

13) Bahwa pada tahun 2024 harga pasar yang nyata (riil) sebidang tanah berikut bangunan dapat dijual dengan harga sebesar : Rp.1.000.000.000,-,(Satu Miliar Rupiah)

14) Oleh karena itu dimohonkan kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat I atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut di lelang (dijual) dengan harga pasar dan apabila lelang atas tanah berikut Bangunan dibawah harga pasar, maka peralihan Hak atas tanah berikut rumah tidak mempunyai kekuatan Hukum (batal).

15) Bahwa ternyata objek jaminan / agunan berikut yang ada diatasnya akan dijual lelang oleh Tergugat I dengan harga jual yang sangat rendah (murah) atau dibawah harga pasar membuat Penggugat selaku pemilik objek jaminan / agunan yang dilelang tentu menjadi sangat keberatan, sebab telah dirugikan baik secara materiil maupun moril masing masing adalah sebesar Rp. 1.000.000.000 - Rp. 700.000.000 = Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

16) Bahwa apabila terjadi dijual atas tanah dan bangunan oleh Tergugat I kepada Pihak ke 3 (tiga) sebagai pihak pembeli atau pihak lainnya dengan harga tidak wajar dan tidak patut maka akte peralihan hak yang di buat oleh Tergugat I dan II tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan Hukum dan di mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat I dan II membatalkan Akte Peralihan Hak dan Sertifikat Hak Milik No. Sertifikat Hak Milik Nomor : 2556, An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA.

17) Bahwa jual beli dengan cara lelang itu telah dilakukan dengan cara yang tidak transparan, sebab perhitungan Taksasi harga jual ditentukan dengan



Harga yang sangat tidak wajar dan nilainya terlalu sangat minim (rendah) dan juga terlalu jauh dari ketentuan harga pasar yang pantas dan patut.

18)Bahwa atas penentuan harga jual beli yang sangat tidak wajar itu, tentu saja hal ini sudah dapat disebut sebagai bukti dari adanya tindakan yang patut di sebut sebagai adanya itikad buruk (Te Kwader Trouw)

19)Bahwa Penggugat menduga sudah pasti jual beli lelang itu dilakukan dengan itikad buruk (Te Kwader Trouw), sebab dijual dengan harga yang sangat rendah (minim) sehingga akibatnya Penggugat menjadi sangat dirugikan baik secara materiil maupun moril, karena itu wajar dan patut kepada Tergugat I dan II melakukan jual beli lelang itu di sebut telah melakukan perbuatan melawan hukum (ONRECHT MATIGE DAAD) karena telah merugikan Penggugat karena itu dimohon kepada Bapak Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Tergugat I dan II di dalam melaksanakan jual beli lelang itu di sebut telah melakukan cara-cara beritikad buruk (Te Kwader Trouw) dan sekaligus telah melakukan perbuatan melawan hukum (ONRECHT MATIGE DAAD) karena merugikan Penggugat.

20)Bahwa kerugian Penggugat baik secara Materiil dan Moril tersebut di atas adalah sebagai berikut :

- Kerugian materiil sebesar **Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)**
- Kerugian moril disamakan besarnya dengan kerugian materiil **Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)**
- Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian baik secara materiil dan moril kepada Penggugat masing-masing sebesar **Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)**

21)Bahwa berhubung karena terhadap objek agunan / jaminan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 2555 An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA. itu tidak dapat dialihkan dengan status perkara, maka wajar dan patut **Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat** : di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat II), diikut sertakan di dalam gugatan ini, dengan tujuan supaya tanah berikut bangunan yang menjadi objek perkara tetap dilakukan pemblokiran sampai saat sekarang ini, karena itu dimohon kepada Bapak Majelis Hakim untuk

Halaman 5 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



menyatakan supaya Tergugat II Tetap melakukan pemblokiran sampai saat sekarang ini dan menghukum Tergugat I dan II untuk tidak melakukan peralihan, pemindahan hak atas tanah berikut bangunan tersebut milik Penggugat kepada Pihak ke III atau pihak lainnya sampai saat sekarang ini.

22) Bahwa Penggugat ini diajukan dengan bukti – bukti surat yang otentik dan kuat dan diterbitkan oleh instansi yang berwenang sesuai aturan formal yang benar secara sah dan berkekuatan hukum. Karena itu dimohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan ini dikabulkan untuk seluruhnya dan sekaligus menyatakan semua surat – surat yang dipakai sebagai bukti di dalam perkara ini adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum dan menyatakan putusan atas perkara ini di jalankan terlebih dahulu (Uit Voer Baar Bij Voorraad) meskipun ada perlawanan, Banding maupun Kasasi.

23) Bahwa Penggugat khawatir akan perilaku buruk dari Tergugat I dan II terus berlanjut sehingga membuat objek perkara telah beralih tangan kepada Pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya, karena itu semua peralihan hak terhadap pihak – pihak lainnya patut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya, karena itu di mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan semua bentuk peralihan Hak atas objek perkara beralih tangan kepada pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya.

24) Bahwa karena perkara ini dimulai dengan sikap dan perilaku Tergugat I dan II yang melanggar hukum, maka semua biaya – biaya yang timbul di dalam perkara ini di bebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya, baik secara sendiri sendiri maupu secara bersama sama (renteng)

25) Bahwa agar Gugatan Pengugat tidak berjalan sia – sia, maka di mohon kepada yang terhormat Bapak Hakim yang memeriksa perkara ini supaya berkenan untuk menyatakan tanah dan rumah yang objek perkara diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) juga terhadap seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dimanapun barang – barang di temukan dalam wilayah Republik Indonesia dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah berikut bangunan dengan **Sertifikat Hak Milik No. 2555 An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA**

Berdasarkan alasan – alasan / dalil – dalil yang telah diuraikan diatas, dengan ini dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk berkenan menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak – pihak yang berperkara selanjutnya, di mohonkan untuk memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.
3. Menyatakan semua surat – surat yang dipakai sebagai bukti di dalam perkara ini adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum
4. Menyatakan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar ±Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)
5. Menyatakan Tergugat I untuk menghapuskan Penggugat atas tunggakan bunga hutang pokok, tunggakan denda, denda berjalan, dan biaya lainnya yang ditentukan oleh Tergugat atas hutang Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tahun 2022 sampai sekarang ini, dikarenakan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang dan bunga kepada Tergugat Rp.70.265.705 (Tujuh puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima rupiah). maka Tergugat I telah menikmati keuntungan hutang dan bunga sebesar Rp.70.265.705 (Tujuh puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima rupiah) dan karena dalam perkembangan perekonomian sangat sulit sehingga usaha perdagangan pakaian tidak lancar bahkan setiap bulan mengalami kerugian sampai sekarang ini.
6. Menghukum Tergugat I untuk menghapuskan tunggakan bunga hutang pokok, tunggakan denda, denda berjalan, dan biaya lainnya yang ditentukan oleh Tergugat I atas hutang Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak Tahun 2022 sampai sekarang ini, dikarenakan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang dan bunga kepada Tergugat I Rp.70.265.705 (Tujuh puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima rupiah) maka Tergugat I telah menikmati keuntungan hutang dan bunga sebesar Rp.70.265.705 (Tujuh puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima rupiah). dan karena dalam perkembangan perekonomian sangat sulit sehingga usaha perdagangan pakaian tidak lancar bahkan setiap bulan mengalami kerugian sampai sekarang ini.

Halaman 7 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



7. Menyatakan Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) per bulan sampai lunas.
8. Menghukum Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) per bulan sampai lunas.
9. Menyatakan Tergugat I untuk melaksanakan lelang (dijual) sebidang tanah berikut bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No . 2555 An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA dengan harga pasar dan mendapat persetujuan dari Penggugat.
10. Menghukum Tergugat I dan II untuk melaksanakan lelang (dijual) sebidang tanah berikut bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 2555 An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA dengan harga pasar dan mendapat persetujuan dari Penggugat.
11. Menyatakan Tergugat I dan II untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 2555 An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA kepada Pihak 3 (ketiga) sebagai pembeli atau Pihak lain – lainnya, apabila di jual dengan harga sangat rendah (murah).
12. Menghukum Tergugat I dan II untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No.2555 An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA kepada Pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau Pihak lain – lainnya, apabila di jual dengan harga sangat rendah (murah).
13. Menyatakan Tergugat I dan II telah beritikad buruk, karena tanah berikut bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2555 An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA dijual dengan harga tidak wajar dan tidak patut.
14. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena didalam melaksanakan jual beli lelang itu telah melakukan secara buruk sehingga merugikan Penggugat.
15. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I dan II secara materiil dengan adanya penjualan lelang tersebut dengan harga sangat rendah (murah) sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
16. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I dan II secara moril dengan adanya penjualan lelang tersebut dengan harga sangat rendah (murah) Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)

Halaman 8 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



17. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
18. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
19. Menyatakan Tergugat I dan II di dalam melaksanakan jual beli lelang itu disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum
20. Menyatakan Tergugat I telah menikmati keuntungan jumlah hutang dan bunga sebesar Rp.70.265.705 (Tujuh puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima rupiah).
21. Menyatakan akte Peralihan hak atas tanah berikut rumah atas Sertifikat Hak Milik No.2555 An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA yang dibuat oleh Tergugat I dan II tidak sah (batal demi hukum)
22. Menyatakan sertifikat hak milik No. 2555 An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA telah di balik namakan kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lain tidak sah (batal demi hukum)
23. Menyatakan semua bentuk peralihan hak atas objek perkara beralih tangan kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lain adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya.
24. Menyatakan Tergugat I dan II yang telah mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib di serahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya.
25. Menghukum Tergugat I dan II yang telah mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib di serahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya.
26. Menyatakan supaya **Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat** : di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat II) tetap melakukan Pemblokiran sampai saat sekarang ini.



27. Menghukum **Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat**: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat II) tetap melakukan Pemblokiran sampai saat sekarang ini.
28. Menyatakan Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II, seluruhnya, baik secara sendiri – sendiri maupun secara bersama – sama (renteng)
29. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya – biaya yang timbul dalam Perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya, baik secara sendiri – sendiri maupun secara bersama – sama (renteng).
30. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (Uit Voer Baar Bij Voorraad) meskipun ada Verzet (Perlawanan), Banding, Kasasi.

SUBSIDIER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil – adilnya (Ex a quo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai tanggapan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

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

- Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT karena Penerbitan, Pengecekan Sertipikat dan Pencatatan Perkara yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

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

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

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan, terhadap objek perkara *aquo*, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2555/Tegal Sari Mandala III, dibebani Hak Tanggungan Nomor 00790/2020, Peringkat I (Pertama) APHT **PPAT RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H.**, Nomor 18/2020 Tanggal 05 Februari 2020, pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK., di JAKARTA PUSAT;

Halaman 11 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



- Bahwa berdasarkan dalil gugatan PENGGUGAT pada Halaman 6 Poin 14 dan 15, yang menyatakan bahwa :

“...14. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena di dalam melaksanakan jual beli lelang itu telah melakukan secara buruk sehingga merugikan Penggugat;

15. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I dan II secara materiil dengan adanya penjualan lelang tersebut dengan harga sangat rendah (murah) sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);...”

- Bahwa dengan demikian PENGGUGAT seharusnya mengikut sertakan **RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H., selaku PPAT di Kota Medan dan KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN** sebagai Pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”.

- Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil. Adapun arti gugatan yang cacat formil menurut M. Yahya Harahap adalah:

1. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
2. Gugatan error in persona dalam bentuk **diskualifikasi atau plurium litis consortium**;
3. Gugatan mengandung **cacat atau obscuur libel**; atau
4. Gugatan melanggar yurisdiksi (**kompetensi**) **absolute** atau relatif dan sebagainya.

Berdasarkan Eksepsi TERGUGAT II di atas, maka TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. Tentang Eksepsi Yang Menyingkirkan Gugatan PENGGUGAT (*Exceptio Peremptoria*)

- Bahwa dengan adanya Pencatatan Hak Tanggungan yang dicatatkan di Kantor Pertanahan Kota Medan dengan sendirinya dalil-dalil PENGGUGAT dalam perkara ini disingkirkan (*set aside*).

Halaman 12 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



Dimana ketentuan tersebut diatur dalam **Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 16 ayat 1 dan ayat 2 : 1).** Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. 2). Beralihnya Hak Tanggungan Sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan. menyebabkan dalil gugatan PENGGUGAT tersingkirkan dengan sendirinya sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat 2 huruf c jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1.

4. Gugatan Kekeliruan Pihak (*Error in Persona*)

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut sangat nyata dan keliru dengan mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai TERGUGAT II, dikatakan demikian sebab TERGUGAT II hanyalah merupakan Badan Hukum yang tidak memiliki kepemilikan di atas objek perkara *a quo*, karena TERGUGAT II hanya bertugas dalam mengadministrasi saja sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang baik, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat nyata telah terjadi *error in persona* atas objek gugatan PENGGUGAT tersebut dan sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang Terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan TERGUGAT II dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi;

Halaman 13 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa TERGUGAT II telah menerbitkan obyek perkara a quo, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2555/Tegal Sari Mandala III, terbit tanggal 07 Juni 2016, terdaftar atas nama **EMMA VITA IDRINA, S.T.**, yang berasal dari Pemberian Hak atas Tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 632/HM/BPN-12.71/2016 tanggal 12 April 2016, sesuai dengan Surat Ukur No. 00266/Tegal Sari Mandala III/2015 tanggal 18 Mei 2016, yang terletak di Gang Sentosa/Gang Pribadi, Kelurahan Tegal Sari Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, NIB. 02010405.01997, seluas 267 M2;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut ada dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh PPAT RUDY H. SIAHAAN, S.H., tanggal 13 Februari 2020, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 00790/2020, Peringkat I (Pertama) APHT PPAT RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H., Nomor 18/2020 Tanggal 05 Februari 2020, pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK., di JAKARTA PUSAT, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan Stempel: "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 784/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 03 September 2024";

4. Bahwa atas hal tersebut berlaku ketentuan Pasal 6, 14, 16, dan 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah yaitu : **Apabila Debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak**

Halaman 14 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



Tanggung jawab atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

5. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Pembebanan Hak Tanggungan dan Pencatatan Perkara terhadap sertipikat a quo yang dilakukan TERGUGAT II telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

III. PETITUM

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TERGUGAT II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Bank BRI Nomor : B.2425 a-II/KC/ADK,/08,12024 Perihal Peinberitahuan Lelang dan Himbaungan Pengosongan diberi tanda (Bukti P-1);

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai dan di *nazegelen* dan telah diperiksa dipersidangan ternyata (Bukti P-1),sesuai dengan bukti surat aslinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 02555/Tegal Sari Mandala III, terbit tanggal 07 Juni 2016,, diberi tanda (Bukti T.II-1);
2. Fotokopi Surat Ukur No. 00266/Tegal Sari Mandala III/2015, terbit tanggal 18 Mei 2016, diberi tanda (Bukti T.II-2);

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai dan di *nazegelen* dan telah diperiksa dipersidangan ternyata (Bukti T.II-1) dan (Bukti T.II-2)) sesuai dengan bukti surat aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II tidak mengajukan Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya (Konklusi) secara elektronik pada tanggal 19 Februari 2025;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah dengan alasan-alasan sebagai berikut:

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

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT karena Penerbitan, Pengecekan Sertipikat dan Pencatatan Perkara yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun

Halaman 16 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam mempertimbangkannya sudah memerlukan pembuktian, sehingga akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara dan oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan, terhadap objek perkara *aquo*, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2555/Tegal Sari Mandala III, dibebani Hak Tanggungan Nomor 00790/2020, Peringkat I (Pertama) APHT **PPAT RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H.**, Nomor 18/2020 Tanggal 05 Februari 2020, pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK., di JAKARTA PUSAT;

- Bahwa dengan demikian PENGGUGAT seharusnya mengikut sertakan **RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H.**, selaku **PPAT di Kota Medan dan KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN** sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : *"Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit"*.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa siapapun pihak yang ingin ditarik oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah menjadi hak Penggugat itu sendiri, dan mengenai apakah pihak yang ditarik dalam suatu gugatan Penggugat sudah seluruhnya dimasukkan didalam gugatan Penggugat haruslah dibuktikan terlebih dahulu didepan persidangan dan oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;

3. Tentang Eksepsi Yang Menyingkirkan Gugatan PENGGUGAT (*Exceptio Peremptoria*)

Bahwa dengan adanya Pencatatan Hak Tanggungan yang dicatatkan di Kantor Pertanahan Kota Medan dengan sendirinya dalil-dalil PENGGUGAT dalam perkara ini disingkirkan (*set aside*). Dimana ketentuan tersebut diatur dalam **Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 16 ayat 1 dan ayat 2 : 1)**. Jika piutang

Halaman 17 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. 2). Beralihnya Hak Tanggungan Sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan. menyebabkan dalil gugatan PENGGUGAT tersingkirkan dengan sendirinya sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat 2 huruf c jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam mempertimbangkannya sudah memerlukan pembuktian, sehingga akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara dan oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;

4. Gugatan Kekeliruan Pihak (*Error in Persona*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut sangat nyata dan keliru dengan mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai TERGUGAT II, dikatakan demikian sebab TERGUGAT II hanyalah merupakan Badan Hukum yang tidak memiliki kepemilikan di atas objek perkara *a quo*, karena TERGUGAT II hanya bertugas dalam mengadministrasi saja sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang baik, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat nyata telah terjadi *error in persona* atas objek gugatan PENGGUGAT tersebut dan sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang Terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam mempertimbangkannya sudah memerlukan pembuktian, sehingga akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara dan oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II karena dalam melaksanakan jual beli lelang telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Halaman 18 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti diberi tanda P-1 namun tanpa mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan ke depan persidangan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T.II – 1 s/d T.II – 2 tanpa mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg/163 H.I.R., menyebutkan bahwa “Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu” ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 21 Januari 2020 Nomor : 48 Jo Persetujuan perpanjangan jangka waktu kredit, masing masing nomor :58 dan 114, masing masing tanggal 20 -01- 2021 dan 20 -01- 2022 Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat membuat Perjanjian Kredit Modal Kerja, dengan jumlah pinjaman maksimum sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jumlah besar angsuran hutang pokok dan bunga sebesar Rp.5.523.288,- (Lima juta lima ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) per bulan, sesuai Surat PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Willem Iskandar Jl. Willem Iskandar No. 103, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung Nomor : B.051-II/KCP/POK/03/2024 tanggal 22 Maret 2024 (Tergugat I) dengan tujuan penggunaan kredit adalah tambahan modal debitur / pengambil kredit Penggugat dalam usaha dagang mobil, salon mobil dan cat mobil;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan jaminan / agunan sebidang tanah berikut bangunan yang terletak Jl. Bromo Gg. Sentosa, Kelurahan Tegal Sari Mandala III, Kecamatan Medan Denai, luas tanah 267 M2, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2555, An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA kepada Tergugat I;

Halaman 19 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang dan bunga kepada Tergugat I setiap bulan sebesar Rp. Rp.5.523.288,- (Lima juta lima ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) terhitung sejak Juni tahun 2022 sampai Juni tahun 2023 adalah . Rp.70.265.705 (Tujuh puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima rupiah);
 - Bahwa Penggugat sangat keberatan kepada Tergugat I atas tunggakan bunga hutang pokok, tunggakan denda, denda berjalan, dan biaya lainnya yang ditentukan oleh Tergugat I, karena sejak tahun 2023 sampai sekarang ini usaha dagang tersebut kurang lancar dan mengalami kerugian dan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang dan bunga kepada Tergugat sebesar Rp. 70.265.705 (Tujuh puluh juta dua ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus lima rupiah);
 - Bahwa objek jaminan / agunan berikut yang ada di atasnya akan dijual lelang oleh Tergugat I dengan harga jual yang sangat rendah (murah) atau dibawah harga pasar membuat Penggugat selaku pemilik objek jaminan / agunan yang dilelang tentu menjadi sangat keberatan, sebab telah dirugikan baik secara materiil maupun moril masing masing adalah sebesar Rp. 1.000.000.000 - Rp. 700.000.000 = Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) melihat pada tahun 2024 harga pasar yang nyata (riil) sebidang tanah berikut bangunan dapat dijual dengan harga sebesar : Rp.1.000.000.000,-,(Satu Miliar Rupiah);
 - Bahwa apabila terjadi dijual atas tanah dan bangunan oleh Tergugat I kepada Pihak ke 3 (tiga) sebagai pihak pembeli atau pihak lainnya dengan harga tidak wajar dan tidak patut maka akte peralihan hak yang di buat oleh Tergugat I dan II tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan Hukum dan di mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat I dan II membatalkan Akte Peralihan Hak dan Sertifikat Hak Milik No. Sertifikat Hak Milik Nomor : 2556, An. EMMA VITA IDRINA BATUBARA;
 - Bahwa jual beli dengan cara lelang itu telah dilakukan dengan cara yang tidak transparan, sebab perhitungan Taksasi harga jual ditentukan dengan Harga yang sangat tidak wajar dan nilainya terlalu sangat minim (rendah) dan juga terlalu jauh dari ketentuan harga pasar yang pantas dan patut;
- Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Surat Bank BRI Nomor : B.2425 a-II/KC/ADK,/08,12024 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Himbauan

Halaman 20 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan (Bukti P – 1) yang mana bukti surat tersebut diajukan oleh Penggugat untuk mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan alasan-alasan dari dalil Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat dan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan telah tidak ditemukan alat bukti yang mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut sebagaimana dengan alasan yang diuraikan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat (Eks P -1) adanya Pemberitahuan Lelang dan Himbuan Pengosongan tersebut timbul yang diakibatkan oleh Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat I sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas gugatan pokok Penggugat yang agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok yang menyatakan agar Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum ditolak, maka petitum gugatan Penggugat lainnya haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya dan Penggugat sebagai pihak yang kalah maka secara yuridis Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1365 K.U.H.Perdata, Pasal 158 RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp467.600,- (empat ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin, tanggal 17 Maret 2025, oleh kami,

Halaman 21 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Joko Widodo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Zufida Hanum, S.H., M.H., dan Monita Honeisty Br. Sitorus, .H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Rabu, tanggal 19 Maret 2025, oleh kami Joko Widodo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Zufida Hanum, S.H., M.H., dan Monita Honeisty Br. Sitorus, .H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Abdul Rahman Rangkuti, S.E., S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.-

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zufida Hanum, S.H., M.H.

Joko Widodo, S.H., M.H.

Monita Honeisty Br. Sitorus, .H., M.H.

Panitera Pengganti,

Abdul Rahman Rangkuti, S.E., S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran Rp30.000,00
2. Redaksi Rp10.000,00
3. Materai Rp10.000,00
4. Proses..... Rp150.000,00
5. Panggilan Rp239.600,00
6. Penggandaan Rp 28.000,00

Halaman 22 dari 23 Hal. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2025/PN Mdn

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

Jumlah Rp467.600,00

(empat ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus rupiah)

Disclaimer

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