

**ANALISIS PUTUSAN NOMOR 13/PDT.BTH/2018/PN LSM
TENTANG PERLAWANAN TERHADAP LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu
Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**



Oleh:

Nama	: AKRAMUSSATTAR
NPM	: 1901110040
PROGRAM STUDI	: ILMU HUKUM
BAGIAN	: HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2023**

Telah disetujui
Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian
Skripsi Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**ANALISIS PUTUSAN NOMOR 13/PDT.BTH/2018/PN LSM
TENTANG PERLAWANAN TERHADAP LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Banda Aceh, 10 Februari 2023
Pembimbing



Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H

**ANALISIS PUTUSAN NOMOR 13/PDT.BTH/2018/PN LSM
TENTANG PERLAWANAN TERHADAP LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Oleh

Nama : Akramussattar
No. Mahasiswa : 1901110040
Program studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

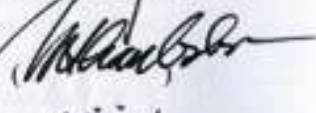
Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji
Pada Tanggal 9 Maret 2023
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H
2. Sekretaris : Mainita, S.H., M.H.Kes
3. Pembimbing/Penguji I : Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H
4. Penguji II : Mainita, S.H., M.H.Kes
5. Penguji III : Riza Chatias Pratama, S.H., LL.M

()

()

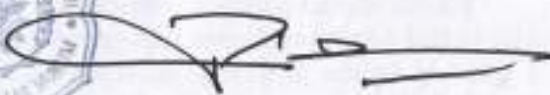
()

()

()

Banda Aceh, 13 Maret 2023
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



()

Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.

ABSTRAK

**AKRAMUSSATTAR, ANALISIS PUTUSAN NOMOR 13/ PDT. BTH/ 2018/ 2023
PN LSM TENTANG PERLAWANAN TERHADAP
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan
Negeri Lhokseumawe)
Fakultas Hukum Universitas Mumammadiyah Aceh
(iv, 63)., pp., bibl., app.**

Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H

Pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Meskipun pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan tersebut namun tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sering mendapat gugatan dari pihak debitor maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pertimbangan hakim terhadap perlawanan eksekusi hak tanggungan (putusan Nomor 13 Pdt.Bth/2018/PN Lsm), Faktor yang menghambat terjadinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dan upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian pelaksanaan lelang.

Data dalam penulisan ini menggunakan metode Yuridis Empiris data diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara responden dan informan. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari literatur, buku-buku, putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pertimbangan hakim terhadap perlawanan eksekusi hak tanggungan (putusan Nomor 13 Pdt.Bth/2018/PN Lsm) adalah semua harta yang di agunankan oleh Samsul Bahri tidak ada kaitannya lagi dengan para pelawan, Pihak terlawan I telah memberikan surat peringatan kepada debitur, Alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya tidak mempunyai kekuatan alat bukti yang sah. Faktor yang menghambat terjadinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah adanya gugatan dari pemilik SHM, permohonan dispensasi dan penjadwalan ulang pembayaran cicilan kredit. Upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian pelaksanaan lelang adalah mengajukan bukti-bukti surat, kreditur memberikan peringatan peringatan kepada debitur.

Disarankan agar pihak penggugat harus memahami kedudukan perkara dan hukum atas kasus yang akan diajukan agar tidak adanya peluang untuk ditolak oleh pengadilan. Peraturan tentang eksekusi langsung masih belum rinci sehingga dalam pelaksanaannya sering ditemukan ketidaksamaan persepsi antara pihak kreditur dan debitur.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, karena hanya berkat rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga berhasil menyelesaikan Skripsi dengan judul “**Analisis Putusan Nomor 13/ Pdt. Bth/ 2018/ Pn Lsm Tentang Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Lhokseumawe)**”. Shalawat beriring salam kepada junjungan alam Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kegelapan ke alam yang penuh dengan iman dan cahaya ilmu pengetahuan.

Kontribusi berbagai pihak sangat berpengaruh atas terselesaikannya penyusunan skripsi ini, sehingga pada kesempatan baik ini disampaikan ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H, selaku Pembimbing dan Dosen Wali yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dalam membimbing dan mengarahkan penulis, sehingga dapat menyelesaikan penelitian Skripsi ini.
2. Bapak Dr. H. Rizanizarli, S.H, M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan kesempatan menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah banyak berjasa dalam membina dan memberikan bekal ilmu pengetahuan selama proses dan dan kebersamaannya selama menempuh perkuliahan.
4. Seluruh Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah membantu dalam memberikan pelayanan akademik maupun

non akademik sejak awal menempuh studi hingga membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini.

5. Ucapan terimakasih yang tiada terhingga kepada Ayahanda M. Ilyas dan Ibunda Nurhayati, yang telah mendukung, mendoakan dan memberi kasih sayang selama ini baik dalam kehidupan sehari-hari, dalam menempuh perkuliahan maupun dalam menyelesaikan penelitian ini dengan baik.
6. Ucapan terima kasih kepada Tesya Rahmah yang telah membantu saya dan mengarahkan saya dalam proses penyusunan skripsi saya.
7. Ucapan terima kasih kepada teman-teman seangkatan seperjuangan yang telah bersama-sama menyelesaikan kuliah di Universitas Muhammadiyah Aceh ini semoga cepat mencapai sukses di masa yang akan datang.

Disadari bahwa skripsi ini belum sempurna, oleh sebab itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk penelitian lanjutan di masa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini bisa memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Banda Aceh, 22 Januari 2023
Hormat Saya,

AKRAMUSSATTAR

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Posisi Kasus	13
C. Identifikasi Masalah	15
D. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	16
E. Tinjauan Pustaka.....	16
F. Metode Penelitian	24
G. Sistematika Pembahasan	28
BAB II RINGKASAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LHOKSEUMAWE NOMOR 13/PDT.BTH/2018/PN LSM	
A. Duduk Perkara	29
B. Pertimbangan Hakim	30
C. Amar Putusan	45
BAB III ANALISIS PUTUSAN NOMOR 13/PDT.BTH/2018/PN LSM	
A. Pertimbangan Hakim Terhadap Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan (Putusan Nomor 13 Pdt.Bth/2018/PN Lsm)	47
B. Faktor yang menghambat terjadinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.	53
C. Upaya yang dapat dilakukan untuk penyelesaian pelaksanaan lelang.	56
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	60
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA.....	62
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Keberadaan lelang sebagai fungsi public maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah memberikan kewenangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi. Dalam Pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Gugatan/Bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Gugatan sebelum pelaksanaan dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatar belakangnya.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai negara hukum setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH). Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/petitum yang diajukan oleh

penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.

Pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menerangkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang dapat diikuti dan disaksikan untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan lisan untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Dan setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, kecuali ada ketentuan lain yang diatur dalam undang-undang atau peraturan daerah. Sekilas pengertian lelang hamper sama dengan jual beli, oleh karena itu kita harus memahami karakteristik lelang yang membedakan dengan jual beli pada umumnya, yaitu:

- 1) Persiapan pengadaan
- 2) Pengumuman pelelangan
- 3) Pendaftaran peserta lelang
- 4) Penjelasan pelelangan
- 5) Penyampaian penawaran
- 6) Proses evaluasi
- 7) Lelang gagal dan pelelangan ulang
- 8) Pengumuman calon pemenang lelang
- 9) Masa sanggah

Berdasarkan perundang-undangan yang berlaku, pelaksanaan lelang dapat dilakukan dalam beberapa jenis pelaksanaan dalam hal ini jenis

pelaksanaan yang berlaku yaitu lelang eksekusi dimana lelang yang dilakukan berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dan melaksanakan ketentuan dalam peraturan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Sedangkan lelang Hak Tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yaitu, “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural. Dalam permohonan lelang terdapat syarat-syarat kelengkapan dokumen yang terdiri dari: fotokopi Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Milik dan berkas-berkas lainnya. Prosedur permohonan dalam pengajuan lelang Hak Tanggungan kreditor menyampaikan surat permohonan penetapan jadwal lelang dengan dilengkapi dokumen yang bersifat khusus diantaranya, fotokopi perjanjian kredit, fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan, fotokopi sertifikat hak atas

tanah yang dibebani Hak Tanggungan, fotokopi Perincian Hutang debitor, fotokopi surat peringatan, surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana dan fotokopi Laporan penilaian barang jaminan. Klausula yang terdapat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan menyatakan bahwa jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitor.

Dalam pelaksanaan di lapangan sebelum mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pihak Bank telah melakukan peringatan secara patut kepada debitor yang mengalami kredit macet yang dibuktikan dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga. Surat peringatan tersebut harus sudah dilampirkan pada saat pengajuan permohonan lelang. Setelah dilakukan pemanggilan dan ternyata tidak ada itikad baik dari debitor untuk memenuhi kewajiban serta tidak ada alasan yang dapat dijadikan pertimbangan (misalkan keadaan *overmacht*) maka debitor tersebut dinyatakan wanprestasi (suatu kondisi dimana debitor berada dalam keadaan lalai). Atas dasar tersebut Bank mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk ditetapkan pelaksanaan lelang.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada Pasal 1 butir (1) menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang

berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996). Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian

eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996).

Karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka keberadaan benda objek jaminan merupakan syarat yang sangat penting bagi eksistensi suatu jamian utang. Bukan hanya itu, bahkan hak tanggungan akan mengikuti benda objek jaminan utang, ke manapun benda tersebut berada atau dialihkan. Pasal 7 dari Undang-undang Hak Tanggungan dengan tegas menentukan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya, ke dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Benda objek hak tanggungan yang konvensional adalah objek hak tanggungan yang sudah disebut sejak dari ketentuan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960. Perlu juga diketahui bahwa salah satu karakter utama dari hak tanggungan adalah perpindahan hak atas objek benda ke pihak ketiga ketika benda tersebut dieksekusi, yaitu jika utang dalam perjanjian pokok tidak terbayar sesuai yang diperjanjikan.

Oleh karena itu, hak atas benda objek hak tanggungan juga harus mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Syarat dapat beralih dan dialihkan sudah terpenuhi bagi hak milik (Pasal 25 UUPA). Menurut Pasal 224 HIR (*Herziene Indonesische Reglement*) dan Pasal 258 R.Bg (*Rechtsreglement Buitengewesten*) suatu grose dari akta hipotik dan surat hutang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia yang pada kepalanya

memakai perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Apabila grose akta itu tidak ditepati secara damai, maka eksekusinya dapat dilakukan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Sejak berlakunya Undang Undang Pokok Agraria (Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria) lembaga jaminan atas tanah adalah hak tanggungan namun ketentuan materiilnya tetap menggunakan hipotik dan *credietverband*. Pada tahun 1996 dilakukan unifikasi pengaturan hak jaminan atas tanah menjadi hak tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hak-hak dan fasilitas kreditur pemegang hak tanggungan adalah sama seperti pada hipotik dan *credietverband*, antara lain hak untuk didahulukan pemenuhan piutangnya (kedudukan preferensi), hak tanggungan selalu mengikuti bendanya di tangan siapa benda tersebut berada, dan lain-lain.

Di dalam hak tanggungan juga terdapat asas yang menguntungkan kreditur, yakni mudah dan pasti eksekusinya. Apabila debitur wanprestasi, maka kreditur dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan secara paksa atas bantuan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial dinyatakan sama kualitasnya dengan putusan hakim sehingga dapat dieksekusi secara paksa. Di samping itu kreditur pertama pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual lelang obyek hak tanggungan tanpa meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan. Bahkan kreditur juga dapat menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan jika hal itu sebelumnya telah disepakati bersama antara kreditur dan debitur. Pada awalnya title eksekutorial diletakkan

pada grosse akta hipotik, lalu kemudian diletakkan pada sertifikat hipotik dan terakhir pada Sertifikat Hak Tanggungan. Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 menyatakan bahwa sertifikat hipotik yang diterbitkan Kantor Agraria mempunyai titel eksekutorial dan dapat dilaksanakan seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Menurut Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 594.3/3102/Agr, tanggal 9 September 1987 dan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor: 594.3239/KBPN, 29 Desember 1988, titel eksekutorial tidak lagi diletakkan pada akta hipotik/ credietverband melainkan pada sertifikat hipotik/ credietverband yang diterbitkan Kantor Pertanahan. Dalam Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 juga ditentukan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pengalihan penempatan titel eksekutorial dari grosse akta hipotik ke sertifikat hipotik lalu ke Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan selaku organ eksekutif merupakan penyimpangan terhadap Pasal 224 H.I.R yang bersifat memaksa dan limitatif. Pasal 224 H.I.R sebagai aturan hukum formi telah menetapkan secara limitatif bahwa yang dapat dieksekusi secara paksa atas perintah pengadilan selain putusan hakim hanyalah grosse akta hipotik dan surat hutang. Ketentuan dalam Pasal 224 HIR kemudian disimpangi oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor: 15 Tahun 1961 dan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor: 594.3/3102/Agr, tanggal 9

September 1987 yang disusuli Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 594.3/239/KBPN, tanggal 29 Desember 1988, yang kedudukannya berada di bawah HIR/ R.Bg yang setingkat dengan undang-undang. Meski kemudian dikukuhkan oleh Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 juga kurang tepat, karena Undang Undang Hak Tanggungan merupakan hukum materiil bukan hukum formil. Hukum materiil hanya mengatur hak dan kewajiban, sedang hukum formil bersifat imperatif yang mengatur tata cara melaksanakan hukum materiil, termasuk pula tata cara eksekusi putusan pengadilan dan surat/dokumen yang mempunyai kekuatan eksekutorial

Meskipun pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang namun tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sering mendapat gugatan dari pihak debitor maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan.

Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitor atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang

dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pada dasarnya tidak semua gugatan yang diajukan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebelum pelaksanaan lelang dapat secara langsung membatalkan pelaksanaan lelang, hanya gugatan yang diajukan pihak ketiga dan berkaitan dengan barang jaminan saja yang dapat menunda pelaksanaan lelang.

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan yang disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Pada HIR dan Rbg dijelaskan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindacatoir dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg). Pihak ketiga yang dimaksud yang melakukan perlawanan adalah pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa) dan penyewa yang obyeknya bukan tanah.

Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan terkait gugatan pelaksanaan lelang yaitu “Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau

istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan. Hal yang tidak kalah pentingnya adalah alasan diajukannya gugatan oleh debitor maupun pihak ketiga. Bagi debitor apakah alasan tersebut berkaitan dengan adanya unsur perbuatan melawan hukum antara kreditor dan debitor atau alasan yang sifatnya hanya untuk mengganggu atau menunda dilaksanakannya lelang maupun eksekusi barang jaminan lelang. Sedangkan pada perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga, alasan diajukannya perlawanan harus dapat dibuktikan dan cukup beralasan.

Eksekusi hak tanggungan menjadi semacam penyakit kronis yang sulit ditemukan formula penyelesaiannya singkat dan memiliki kepastian hukum meski asas perjanjian menjamin hak para pihak yang terikat didalamnya. Namun dalam pelaksanaannya, tidak mudah bagi pihak yang dirugikan untuk mendapatkan haknya meski undang-undang telah mengatur sedemikian rupa. Menurut Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (selanjutnya ditulis KUHPerdata), tiap-tiap perikatan lahir karena persetujuan dan karena undang-undang.

Sumber terpenting dari perikatan adalah perjanjian, terutama perjanjian obligatoir (perjanjian pokok) yang diatur lebih lanjut di dalam Bab Kedua Buku Ketiga KUHPerdata “Tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak dan perjanjian”. Menurut Herlien Budiono perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih,

di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan para pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan. Adanya kata sepakat menunjukkan bahwa perjanjian tidak lahir dari keinginan satu pihak namun merupakan keinginan dari para pihak yang terlibat di dalamnya. Hal ini merupakan bentuk kepastian hukum atas eksekusi bilamana salah satu pihak yang dibebani dengan kewajiban gagal atau lalai menjalankan kewajibannya.

Di era modern, perjanjian semakin berkembang dengan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam KUHPerdara Pasal 1338 ayat (1) di mana setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Kebebasan berkontrak yang dianut dalam KUHPerdara tidak semata-merta membuat setiap orang berhak melakukan perjanjian apa saja. Kebebasan yang dimaksud tetap berpegang pada syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Tanpa empat syarat tersebut, perjanjian akan dapat dibatalkan (tidak memenuhi syarat subjektif) atau batal demi hukum jika syarat objektif tidak terpenuhi. Persyaratan tersebut menjadi hal mendasar dalam melakukan perikatan-perikatan baik yang timbul karena perjanjian maupun karena undang-undang, termasuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit menjadi payung hukum

lembaga perbankan dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediary yakni menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan atau kredit.¹

Putusan majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Lsm. Hakim mengadili menolak gugatan para pelawan seluruhnya, menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.861.000,00,-(delapan ratus enam puluh satu rupiah). Sehingga penulis ingin menganalisa putusan hakim Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Lsm dengan melihat dan menelaah ketentuan yang ada dan juga melihat perundangan yang berlaku di Indonesia tentang pelaksanaan lelang sesuai ketentuan yang berlaku.

B. Kasus Posisi

Dalam kasus ini terdapat dua pelawan yaitu Zainuddin. A berumur 60 Tahun, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Dusun tunong Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, Selanjutnya disebut sebagai Pelawan I. Kemudian Maryani berumur 54 Tahun, pekerjaan PNS (Guru), tempat tinggal di Dusun tunong Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, selanjutnya disebut sebagai Pelawan II. Kemudian PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, C/q. Pimpinan Cabang PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero), TBK, Kantor Cabang Lhokseumawe, beralamat dan berkedudukan di JL.Merdeka No. 1, gampong Kota Lhokseumawe Kecamatan Banda Sakti

¹ Jamilus, *Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Dan Hak Tanggungan*, Kuningan, Jakarta Selatan, 2017, hlm 284

Kota Lhokseumawe, selanjutnya disebut sebagai Terlawan I. Kemudian Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe, beralamat dan berkedudukan di JL.T.Hamzah Bendahara, Gampong Kuta Blang, Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, selanjutnya disebut sebagai terlawan II. Kemudian Bahraini berumur 55 Tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), tempat tinggal di JL.Peuta Rumoh Rayeuk, Gang Bidan Gampong Teumpok Teungoh Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, bertindak untuk diri sendiri dan sebagai ahli waris dari almarhum Samsoel Bahri R, selanjutnya disebut sebagai Terlawan III. Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan seluruhnya
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawanan yang baik dan benar;
3. Menyatakan objek lelang eksekusi berupa: 1 (satu) bidang tanah perkarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161
- Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan
- Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174
- Sebelah Barat : dengan lorong batas

Adalah sah sebagai milik Bersama Para Pelawan

4. Membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 1 (satu) bidang tanah perkarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II.
5. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II.
6. Menghukum Para Terlawan secara tanggung rentang membayar biaya perkara.

C. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang dan kasus posisi yang telah diuraikan, maka permasalahan hukum yang akan dibahas dalam studi kasus ini adalah:

- a. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap perlawanan eksekusi hak tanggungan (putusan Nomor 13 Pdt.Bth/2018/PN Lsm).
- b. Faktor yang menghambat terjadinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.
- c. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk penyelesaian pelaksanaan lelang.

D. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

Penelitian ini berada dalam ruang lingkup hukum acara perdata dan dilakukan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang telah memiliki kekuatan hukum tetap Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Lsm.

Sesuai dengan permasalahan yang dikemukakan di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan pertimbangan hakim terhadap perlawanan eksekusi hak tanggungan (putusan Nomor 13 Pdt.Bth/2018/PN Lsm).
2. Untuk menjelaskan Faktor yang menghambat terjadinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.
3. Untuk menjelaskan upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian pelaksanaan lelang.

E. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Lelang

Kata lelang diambil dari kata adalah Auctio, yang artinya peningkatan secara bertahap. Berbeda dengan jual-beli, lelang merupakan penjualan umum atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukkan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Definisi lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Sub 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa dijelaskan bahwa lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Sedangkan menurut Roell, penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seorang hendak menjual satu atau lebih suatu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap.

Adapun pengertian lelang yang dipakai saat ini di Indonesia menurut peneliti adalah cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau sistem lelang dihadapan pejabat lelang dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/lisan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, Pemohon Lelang, Pemandu Lelang dan Pejabat Lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah. Dengan demikian atas pengertian lelang diatas, maka terdapat unsur-unsur yang melekat pada pengertian lelang,yaitu:

1. Penjualan barang (tender pengadaan barang dan/atau jasa tidak termasuk dalam pengertian ini).
2. Dilakukan dihadapan umum dengan cara mengumumkannya melalui media massa.
3. Pembeli belum diketahui sebelumnya.
4. Penawar dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli.
5. Dilakukan dengan cara penawaran yang khusus dan dilakukan pada suatu saat dan tempat tertentu.²

2. Perlawanan Hukum

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim bagi para pihak, baik itu seseorang atau pun badan hukum yang merasa tidak puas serta dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Dalam pelaksanaannya upaya hukum dapat dibedakan antara upaya hukum biasa terdiri dari banding dan kasasi. Dan upaya hukum luar biasa terdiri dari kasasi dan peninjauan kembali. Hakim sebagai salah satu aparat penegak hukum mempunyai tugas sebagai salah satu penentu keputusan perkara. Putusan yang dihasilkan oleh hakim di pengadilan idealnya tidak menimbulkan masalah-masalah baru di lingkungan masyarakat. Artinya kualitas putusan hakim berpengaruh penting pada lingkungan masyarakat dan berpengaruh pada kewibawaan dan kredibilitas lembaga pengadilan itu sendiri. Hakim dalam mengambil keputusan hanya terikat pada peristiwa atau fakta-fakta

² Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*, 2013, hlm 47

yang relevan dan kaidah-kaidah hukum yang menjadi atau dijadikan landasan yuridis.³ Sebagai penegak hukum dan keadilan di masyarakat, hakim dituntut mempunyai kejelasan dan kekuatan moral yang tinggi. Hakim sebagai salah satu aparat yang menyelenggarakan peradilan, harus konsisten menjaga moral yang baik. Hanya dengan moral yang baik tersebut, maka setiap putusan perkara di peradilan lebih mendekatkan pada keadilan dan kepastian hukum, serta kemanfaatan dengan memahami kenyataan-kenyataan yang terjadi.⁴

Namun yang terjadi saat ini, seiring dengan perkembangan peradaban, dimana masyarakat luas mulai sedikit demi sedikit mampu mengerti akan hak dan kewajibannya, memahami makna keadilan, serta mampu menempatkan dirinya pada fungsi kontrol terhadap pelaksanaan peran hakim dalam proses peradilan. Setiap penyimpangan, kesalahan prosedur, serta hal-hal yang dirasakan tidak adil atau tidak memuaskan dalam proses peradilan akan diikuti dengan reaksi-reaksi sosial dengan berbagai bentuk, dari yang reaksi halus sampai reaksi yang keras. Salah satu dari berbagai reaksi tersebut adalah melakukan upaya hukum dipengadilan yang termasuk dalam upaya hukum biasa yakni banding. Kata banding artinya imbang, persamaan atau tara; sebanding artinya seimbang atau setara. Pengertian banding dalam arti luas berarti semua pernyataan keberatan tentang sesuatu putusan dalam suatu perkara supaya,

³ Fence M. Wantu, *Idee Des Recht Kepastian Hukum, Keadilan, dan kemanfaatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011, hlm. 10

⁴ Fence M. Wantu, *Hukum Acara Pidana Dalam Teori dan Praktek*, Reviva Cendekia, Yogyakarta, 2011, hlm. 92

putusan tadi diselidiki, ditinjau kembali dan diperbaiki. Jadi permintaan banding itu adalah suatu cara menentang putusan pengadilan negeri atau juga putusan administratif, sehingga sesuatu perkara dapat diperiksa kembali tentang kenyataan fakta-faktanya maupun hukum.⁵

3. Eksekusi

Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terdapat dalam HIR/RBg. Peraturan sebagai pedoman tata cara melaksanakan putusan hakim/pengadilan diatur dalam HIR/RBg pada Pasal 195 sampai Pasal 224 HIR/ Pasal 206 sampai Pasal 258 RBg.⁵ Istilah pelaksanaan putusan hakim/ putusan pengadilan berasal dari istilah “eksekusi”, yang diambil alih kedalam bahasa Indonesia dengan istilah “pelaksanaan putusan”. Dalam HIR/RBg pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*tenuitvoer legging van vonnissen*). Istilah menjalankan putusan mempunyai arti melaksanakan isi putusan pengadilan. Sekarang ini istilah “pelaksanaan putusan” sepertinya sudah merupakan istilah umum, dan hampir semua pengguna menggunakan istilah “pelaksanaan putusan”.⁶

Pelaksanaan putusan (eksekusi) adalah suatu tindakan paksa dengan kekuatan umum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pengadilan/Hakim tidak cukup hanya menyelesaikan perkara dengan menjatuhkan putusan, melainkan juga putusan itu harus dapat

⁵ Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia, P.T ALUMNI*, Bandung, 2010, hlm. 179

⁶ Djamanat Samosir, *Ibid.*, hlm. 325-326

dilaksanakan atau dijalankan, sehingga terealisasi prestasi sebagai kewajiban pihak yang tercantum dalam putusan. Eksekusi merupakan suatu rangkaian putusan hakim yang merupakan pengakhiran dari proses perkara perdata yang menyangkut hak, kewajiban seseorang dalam suatu perkara atau persengketaan, ketentuan eksekusi juga mengatur bagaimana putusan Pengadilan dapat dijalankan atau bagaimana suatu ganti rugi dapat diwujudkan sebagai akibat dari adanya pelanggaran hukum perdata.

Pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan, akan tetapi dengan dijatuhkan putusan saja belumlah selesai persoalannya. Putusan itu harus dapat dilaksanakan atau dijalankan. Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dapat dilaksanakan. Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.⁷ Putusan hakim bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa dan menetapkan hak atau kedudukan hukumnya, yang selanjutnya mewujudkan realisasi atau pelaksanaan eksekusinya secara paksa. Suatu putusan yang hanya memiliki kekuatan mengikat saja belum cukup dan tidak berarti apa-apa, bila putusan tersebut tidak dapat direalisasi atau dieksekusi. Jadi putusan yang memiliki kekuatan eksekutorial adalah putusan yang menetapkan secara tegas terhadap hak dan hukumnya untuk kemudian direalisasi melalui eksekusi yang dilakukan oleh alat negara.⁸

⁷ Fara Divana, *Pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata di pengadilan negeri*, 2010.

⁸ Muhammad Nasir, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 194.

4. Hak Tanggungan

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), memberi rumusan pengertian hak tanggungan sebagaimana dapat di lihat dalam Pasal 1 Ayat (1) Hak tanggungan adalah hak jaminan yang di bebaskan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertent, yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata di sebutkan bahwa”segala harta kekayaan debitur baik berupa benda bergerak maupun yang akan ada di kemudian hari, akan menjadi jaminan bagi semua perikatan-perikatan yang di buatnya”. Pasal 1131 KUH Perdata, sudah merupakan asas yang berlaku umum yang memungkinkan terjadi pemberian jaminan oleh seseorang kepada banyak kreditur. Jika sekiranya debitur cedera janji terhadap seorang kreditur atau beberapa orang kreditur atau mungkin terjadi keadaan yang lebih parah lagi yakni debitur dinyatakan jatuh pailit dan harta kekeyaannya harus di likuidasi, bukankah masing-masing kreditur merasa mempunyai hak yang sama terhadap harta kekayaan debitur. Harta kakayaan debitur akan menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua krediturnya (Pasal 1132 KUH Perdata). Konsekuensinya

adalah hasil dari penjualan benda–benda yang menjadi kekayaan debitur akan menjadi dan akan dibagi kepada semua kreditur secara seimbang (proporsional) berdasarkan besarnya nilai piutang masing-masing kreditur.⁹

5. Putusan Hakim

Eksistensi putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah “putusan pengadilan” sangat diperlukan untuk menyelesaikan perkara perdata. Apabila ditinjau dari visi hakim yang memutus perkara maka putusan hakim merupakan “mahkota” sekaligus “puncak pencerminan nilai-nilai keadilan, kebenaran, penguasaan hukum dan fakta, etika serta moral dari hakim yang bersangkutan, Kalau kita bertitik tolak pada ketentuan ketentuan pasal 184 HIR, Pasal 195 Rbg, Pasal 30 R.O., Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970, Undang-undang No. 4 Tahun 2004, tidak ditemukan pengertian atau batasan terhadap “putusan hakim”. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas hanya menentukan hal-hal yang harus ada dan dimuat dalam putusan hakim, Untuk itu kita lihat beberapa pandangan doktrina dan pandangan rancangan perundang-undangan mengenai pengertian “putusan hakim atau pengadilan” sebagai berikut:

1. Rubini, dan Chaidir Ali, merumuskan bahwa, Keputusan Hakim itu merupakan suatu akte penutup dari suatu proses perkara dan putusan hakim itu disebut Vonis, yang menurut kesimpulankesimpulan terakhir mengenai hukum dari hakim serta memuat pula akibat-akibatnya.

⁹ Wahyu Pratama, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, 2015, hlm. 3

2. Mertokusumo, memberi batasan putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.
3. Bab I Pasal 1 angka 5 Rancangan Undang-Undang (RUU) Hukum Acara Perdata menyebutkan “Putusan Pengadilan” adalah Suatu keputusan oleh hakim, sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang menjalankan kekuasaan kehakiman, yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan di persidangan serta bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu gugatan.¹⁰

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu hal yang sangat penting dalam sebuah penelitian, baik dalam penelitian yang bersifat empiris ataupun yang bersifat normatif. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris Tanpa menggunakan metode (cara) dalam meneliti, peneliti tidak akan mendapatkan hasil atau tujuan yang ia inginkan. Sebab, metode penelitian merupakan dasar bagi proses penemuan sesuai dengan disiplin ilmu yang dibangun oleh peneliti. Berdasarkan hal ini, seorang peneliti harus menentukan dan memilih metode yang tepat agar tujuan penelitian tercapai secara maksimal.

¹⁰ Laila M. Rasyid, Herinawati, *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, 2015, hlm 97.

1. Definisi Oprasional Variabel

- a. Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan caramenawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi.
- b. Eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata* / *inkracht van gewijsde*) yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*), yang dilakukan secara paksa, jika perlu dengan bantuan kekuatan umum.
- c. Hak Tanggungan adalah Penjaminan atas barang tidak bergerak dan atau kapal berukuran tertentu serta barang-barang yang ditentukan oleh pemerintah yang diberikan debitur kepada kreditur untuk jaminan utangnya; penjaminan dibuktikan dengan akta pembebanan hak tanggungan (APHT).

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang dengan kata lain adalah penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan dalam masyarakat, atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui an menemukan fakta-fakta dan data lapangn yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada

identifikasi masalah pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah¹¹

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian hukum empiris dapat berupa masyarakat tertentu, daerah tertentu, atau lembaga tertentu yang ada dimasyarakat. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kota Lhokseumawe, tepatnya didalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Lhokseumawe. Lokasi ini secara sengaja ditetapkan berdasarkan pertimbangan bahwa adanya kasus perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan di wilayah hukum Pengadilan Negeri lhokseumawe.

4. Populasi Penelitian

Adapun populasi dalam penelitian ini adalah para pihak yang terkait, hakim yang berwenang di Pengadilan Negeri Lhokseumawe, Panitera Pengadilan Negeri Lhokseumawe dan juga Akademisi.

5. Metode Pengambilan Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebahagian dari populasi. Teknik pengambilan sample dalam penelitian ini adalah purposive sampling (kelayakan). Teknik ini digunakan pada sebahagian dari seluruh populasi yang ada yang diperkirakan dapat memberikan data yang akurat serta dianggap mewakili keseluruhan. Teknik ini bisa diartikan sebagai suatu proses pengambilan sample dengan menentukan terlebih dahulu jumlah sample yang hendak diambil, kemudian dalam memilih sample dilakukan dengan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, sampel terdiri dari:

¹¹ Bambang Waluyo, *Penelian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 15-16.

a. Responden

- 1) Hakim
- 2) Penggugat
- 3) Tergugat

b. Informa

- 1) Panitera
- 2) Akademisi

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*library Research*)

Penelitian kepustakaan adalah teknik yang dilakukan untuk mendapatkan data suekunder yang dilakukan dengan cara membaca buku, jurnal-jurnal, surat kabar, makalah, dokumen-dokumen dan peraturan perundang-undangan dan bahan- bahan yang berkenaan dengan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini ini dilakukan dengan cara wawancara dengan tujuan untuk mendapatkan data primer, yaitu peneliti melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber maupun responden untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan.

7. Teknik Menganalisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan maupun dari hasil penelitian lapangan kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan menganalisa untuk menghasilkan data deskriptif dan analisis terhadap data yang diperoleh dari responden dan informan, baik secara lisan maupun secara tulisan yang kemudian dipelajari serta diteliti sebagai sesuatu yang utuh sehingga menghasilkan sebuah karya tulis berbentuk skripsi.

G. Sistematika Pembahasan

Agar penelitian ini terstruktur dan terarah, maka disusun sistematika penelitian sebagai berikut:

Bab I merupakan Pendahuluan berisikan Latar Belakang Permasalahan, Kasus Posisi, Identifikasi Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan

BAB II merupakan Ringkasan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Lsm yang berisi Duduk Perkara, Pertimbangan Hakim, dan Amar Putusan.

BAB III merupakan Analisis Putusan Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Lsm yang berisikan Pertimbangan hakim terhadap perlawanan eksekusi hak tanggungan (putusan Nomor 13 Pdt.Bth/2018/PN Lsm); Faktor yang menghambat terjadinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan; Upaya yang dapat dilakukan untuk penyelesaian pelaksanaan lelang.

BAB IV merupakan Penutup yang berisikan Kesimpulan dan Saran.

BAB II

RINGKASAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LHOKSEUMAWE NOMOR: 13/Pdt.Bth/2018/PN Lsm

A. Duduk Perkara

Menimbang, bahwa para Pelawan dengan surat gugatan tanggal 20 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 20 September 2018 dalam Register Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN-Lsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- a. BAHWA, Para Pelawan merupakan pihak yang berhak dan sangat berkepentingan menurut hukum terhadap objek lelang eksekusi yaitu: 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II), dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161;
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan;
 - Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174;
 - Sebelah Barat : dengan lorong batas;
- b. BAHWA, Para Pelawan sebagai pihak yang berkuasa penuh dan berhak untuk menguasai serta mempertahankan 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu)

unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) (objek lelang eksekusi) termasuk hak kebendaan yang melekat di dalamnya dan berhak untuk mempertahankan dan/atau menikmati hasil dari tanah dan bangunan rumah atau barang yang telah dikuasai. Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para Pelawan di persidangan hadir kuasanya, sedangkan Terlawan I hadir Kuasanya, dan Terlawan II hadir Kuasanya sedangkan Terlawan III hadir iannya sendiri ;

B. Pertimbangan Hakim

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I/kuasanya dan eksepsi Terlawan II/kuasanya dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi atas gugatan para pelawan yang pada pokoknya mempersoalkan tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 169 adalah milik Samsul Bahri bukan milik Maryani (Pelawan II) yang diajukan oleh para pelawan serta gugatan para pelawan adalah kabur (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan memperhatikan tentang eksepsi Terlawan I/kuasanya dan eksepsi Terlawan II/kuasanya tersebut diatas, telah ternyata tidak diketemukan adanya hal-hal yang bersifat formil, dan terhadap hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi para terlawan tersebut diatas haruslah dibuktikan terlebih dahulu baik oleh para

pelawan maupun para terlawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini sudah memasuki materi pokok perkara yang kebenarannya harus dibuktikan dipersidangan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka untuk selanjutnya Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi eksepsi Terlawan I/kuasanya dan eksepsi Terlawan II/kuasanya tersebut diatas haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Provesi;

Menimbang, bahwa para pelawan sebelum memasuki pokok perkara, telah pula mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya untuk menanggukhan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) sampai adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa putusan provisional adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. atau menyebutkan gugatan provisional sebagai suatu gugatan untuk memperoleh tindakan sementara selama proses perkara masih berlangsung, atau suatu putusan yang menjawab tuntutan provisional, yaitu

permintaan yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 RV, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 16 Tahun 1969 maupun Yurisprudensi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan Kedua, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1993, halaman 431, telah mengakui keberadaan tuntutan provisionil dan menjadi acuan di dalam memutus atas tuntutan provisionil;

Menimbang, bahwa menelaah atas dalil gugatan para pelawan atas obyek perkara yang berupa 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember atas nama Maryani (Pelawan II), serta dikaitkan dengan tuntutan provisionil, Majelis Hakim tidak melihat adanya sesuatu yang esensi serta bersifat segera dan mendesak yang perlu dilaksanakan atas tanah sengketa, oleh karena tidak ada sesuatu yang mengubah keadaan semula atas tanah sengketa tersebut maka menurut majelis Hakim hal tersebut sudah termasuk ke dalam lingkup tuntutan dalam pokok perkara, dengan demikian sudah sepatutnya gugatan provisionil para Penggugat untuk ditolak karena tidak beralaskan hukum;

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan para pelawan pada pokoknya adalah sebagaimana termuat dalam gugatan para pelawan;

Dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Pelawan/kuasanya yang pada pokoknya adalah mengenai pihak yang berkuasa penuh dan berhak untuk menguasai serta mempertahankan 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) (objek lelang eksekusi) termasuk hak kebendaan yang melekat di dalamnya dan berhak untuk mempertahankan dan/atau menikmati hasil dari tanah dan bangunan rumah atau barang yang telah dikuasai. Itikad baik harus dianggap selalu melekat pada Para Pelawan selaku pihak yang berkuasa atas tanah dan bangunan rumah yang batas-batasnya adalah sebagai berikut;

- Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161;
- Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan;
- Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174;
- Sebelah Barat : dengan lorong batas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti ;

1. Bahwa 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen

diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 169, tanggal 8 Desember 2006 dan telah dibalik atas nama Samsul Bahri tanggal 22 Desember 2009;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengktaan antara kedua belah pihak adalah mengenai 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 169, tanggal 8 Desember 2006 dan telah dibalik atas nama Samsul Bahri tanggal 22 Desember 2009, yang telah dijadikan sebagai aggunan pinjaman kredit pada Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu adalah;

1. Apakah objek yang telah diangunankan kepada PT. Bank Republik Indonesia TBK (Terlawan I) oleh Alm.Samsul Bahri (suami Terlawan III) adalah milik para Pelawan?;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan tersebut diatas, maka majelis akan mempertimbangkan: Apakah objek yang telah diangunankan kepada PT.Bank Republik Indonesia TBK (Terlawan I) oleh Alm.Samsul Bahri (suami Terlawan III) adalah milik para Pelawan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh pihak berperkara

kepada Hakim dengan tujuan memperkuat kebenaran dalil tentang fakta- fakta hukum yang menjadi pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR/283 RBg para pelawan/kuasanya berkewajiban untuk membuktikan hal-hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa para pelawan/kuasanya untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa;

1. Foto copy Surat Pernyataan antara Tn. Samsul Bahri dan Ny. Bahraini dengan Ny. Maryani nomor 148/L/IX/2015 yang dibuat di Notaris Imran Zubir Daoed, SH, tertanggal 15 September 2015, fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, diberi tanda Plw - 1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 169 Desa Meunasah Lhok, sebidang tanah seluas 831 M2 (Delapan Ratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) di Propinsi Naggroe Aceh Darussalam / Aceh Utara, Kecamatan Muara Batu, Desa Meunasah Lhok, Pemegang Hak Tertulis atas nama Maryani, fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, diberi tanda Plw – 2 ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk mendukung dalil-dalil bantahan/sangkalannya Kuasa Hukum Terlawan I telah mengajukan bukti- bukti;

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor 86 tanggal 27 Agustus 2010, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Akta Addendum Jangka waktu dan Suplesi Kredit (I) Nomor 51 tanggal 16 Juli 2009, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-2;

3. Fotocopy Akta Addendum Jangka waktu dan Suplesi Kredit (II) Nomor 04 tanggal 2 Desember 2009, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Akta Addendum Restrukturisasi Kredit (IV) Nomor 43 tanggal 29 September 2011, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) No 169 tanggal 11 Desember 2006, atas nama Samsoel Bahri. R (20021964) yang diikat dengan Hal Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor 165 tanggal 03 Maret 2010, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor 165 tanggal 03 Maret 2010, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-5a;
7. Fotocopy Surat Nomor B.4156-KC-I/ADK/12/2014 tanggal 29 Desember 2014 perihal Surat Peringatan, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
8. Fotocopy Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) tanggal 5 September 2018, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-7;

Menimbang, bahwa untuk Terlawan II dan Terlawan III tidak mengajukan bukti-bukti surat kepersidangan;

Menimbang, bahwa para pelawan/kuasanya untuk menguatkan dalil-

dalilnya telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut;

- Saksi Syarifuddin Usman Bin Usman, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai beriku;
- Bahwa saksi kenal dengan para pelawan akan tetapi tidak ada hubungan famil atau saudarai;
- Bahwa saksi tahu persoalan antara para pelawan dengan terlawan III karena masalah pinjam meminjam surat tanah;
- Bahwa saksi juga tahu letak tanah yang disengketakan sekarang yaitu tanah yang di Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161;
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan;
 - Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174;
 - Sebelah Barat : dengan lorong batas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada dibuat surat perjanjian pinjam sertifikat atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama sertifikat dipinjam oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa setahu saksi Alm.Samsul Bahri meminjam sertifikat sama Zainuddin (pelawan II) untuk mengambil kredit di Bank;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Samsul Bahri ada memberikan uang kepada Zainuddin (pelawan II);

- Bahwa setahu saksi sertifikat tersebut milik istri pak Zainuddin (pelawan II);
- Bahwa saksi ada melihat sertifikat karena diperlihatkan oleh (pelawan I) dan saksi tidak tahu nomor sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Samsul Bahri;
- Bahwa saksi ada diberitahukan oleh Alm.Samsul Bahri tentang pinjaman sertifikat sama pak Zainuddin untuk keperluan mengambil kredit di Bank Rakyat Indonesia;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Alm.Samsul Bahri ada memberikan uang kepada Zainuddin;
- Bahwa setahu saksi sertifikat tersebut adalah milik isteri pak Zainuddin (pelawan II);
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat akan tetapi tidak tahu nomor sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Alm.Samsul Bahri; Bahwa setahu saksi hubungan Alm.Samsul Bahri dengan Pak Zainuddin hanya sebatas teman; Bahwa saksi tidak tahu berapa lama sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa didalam tanah seketa tersebut ada bangunan rumah yang sekarang ditempati oleh para pelawan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

- Saksi Rasnihar Bin M.Daud, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai beriku;
 - Bahwa saksi kenal dengan para pelawan akan tetapi tidak ada hubungan famil atau saudarai;
 - Bahwa saksi tahu persoalan antara para pelawan dengan terlawan III karena masalah pinjam meminjam surat tanah;
 - Bahwa saksi juga tahu letak tanah yang disengketakan sekarang yaitu tanah yang di Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161;
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan;
 - Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174;
 - Sebelah Barat : dengan lorong batas;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada dibuat surat perjanjian pinjam sertifikat atau tidak;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa lama sertifikat dipinjam oleh Alm.Samsul Bahri;
 - Bahwa setahu saksi Alm.Samsul Bahri meminjam sertifikat samabZainuddin (pelawan II) untuk mengambil kredit di Bank;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Samsul Bahri ada memberikan uang kepada Zainuddin (pelawan II);
 - Bahwa setahu saksi sertifikat tersebut milik istri pak Zainuddin
 - (pelawan II);

- Bahwa saksi ada melihat sertifikat karena diperlihatkan oleh (pelawan I) dan saksi tidak tahu nomor sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Samsul Bahri;
- Bahwa saksi ada diberitahukan oleh Alm.Samsul Bahri tentang pinjaman sertifikat sama pak Zainuddin untuk keperluan mengambil kredit di Bank Rakyat Indonesia;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Alm.Samsul Bahri ada memberikan uang kepada Zainuddin;
- Bahwa setahu saksi sertifikat tersebut adalah milik isteri pak Zainuddin (pelawan II);
- Bahwa saksi pernah melihat sertikat akan tetapi tidak tahu nomor sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa setahu saksi hubungan Alm.Samsul Bahri dengan Pak Zainuddin hanya sebatas teman;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa didalam tanah seketa tersebut ada bangunan rumah yang sekarang ditempati oleh para pelawan;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut diatas para pihak akan menaggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa para terlawan dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya yaitu alat bukti Plw-1 Surat Pernyataan antara Tn. Samsul Bahri dan Ny. Bahraini dengan Ny. Maryani nomor 148/L/IX/2015 yang dibuat di Notaris Imran Zubir Daoed, SH, tertanggal 15 September 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi para pelawan yaitu saksi Syarifuddin Usman Bin Usman dan keterangan saksi Rasnizar Bin M.Daud bahwa didalam isi Surat Pernyataan antara Tn.Samsul Bahri dan Ny.Bahraini dengan Ny.Maryani tersebut menerangkan bahwa sertifikat Hak Milik nomor 169 dipinjamkan oleh Samsul Bahri untuk dijadikan sebagai jaminan pada Bank Rakyat Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Lhokseumawe dan dikembalikan oleh Samsul Bahri kepada Maryani selambat-lambatnya pada bulan September tahun 2016 ;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas maka menurut hemat majelis hal tersebut oleh Alm.Samsul Bahri sertifikat tersebut telah dijadikan anggunan pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Lhokseumawe atas persetujuan daripada Maryani berdasatkan Surat Pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris Imran Zubir Daud SH, tertanggal 15 September 2015 ;

Menimbang, bahwa didalam jawaban terlawan I bahwa Alm.Samsul Bahri telah mengambil pinjaman kredit pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Lhokseumawe ada dua tahap, untuk tahap yang pertama Alm.Samsul Bahri menerima fasilitas kredit sebesar Rp200.000.000.00- (dua ratus juta

rupiah) sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 86, Tanggal 27 Agustus 2003, kemudian Addendum jangka waktu dan Suplesi Kredit pertama sesuai Akta Nomor 51 Tanggal 16 Juli 2009 sehingga fasilitas kredit menjadi Rp250.000.000.00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kemudian Addendum Jangka Waktu dan Suplesi Kredit kedua Akta Nomor 04, Tanggal 02 Desember 2009 sehingga fasilitas kredit menjadi sejumlah Rp375.000.000.00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya yaitu alat bukti Plw-2 yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 169 Desa Meunasah Lhok, sebidang tanah seluas 831 M2 (Delapan Ratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) di Propinsi Naggroe Aceh Darussalam/ Aceh Utara, Kecamatan Muara Batu, Desa Meunasah Lhok, Pemegang Hak Tertulis atas nama Maryani;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi para pelawan yaitu saksi Syarifuddin Usman Bin Usman dan keterangan saksi Rasnijar Bin M.Daud bahwa Alm.Samsul Bahri telah meminjamkan sertifikat Hak Milik nomor 169 untuk dijadikan sebagai jaminan pada Bank Rakyat Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Lhokseumawe dan dikembalikan oleh Samsul Bahri kepada Maryani selambat-lambatnya pada bulan September tahun 2016 ;

Menimbang, bahwa didalam jawaban terlawan I untuk menjamin pelunasan kredit, Debitur dalam hal ini Alm.Samsul Bahri telah menyerahkan sebagai agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 38 tanggal 28

Desember 2005 atas nama Nursiah, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 431/2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 510/2009. Dan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 169 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Samsoel Bahri.R, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 165/2010.;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 38 tanggal 28 Desember 2005 atas nama Nursiah, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 431/2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 510/2009. Dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 169 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Samsoel Bahri. tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. bahwa ternyata Debitur tidak dapat melunasi kewajibannya maka agunan tersebut akan dilelang dan dijual sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang debitur tersebut;

Menimbang, bahwa pihak terlawan I telah memberikan surat peringatan kepada debitur dalam hal ini Alm.Samsul yaitu Surat Nomor B.4156-KC-I/ADK/12/2014, Tanggal 29 Desember 2014, dan oleh pihak pelawan I juga telah datang kerumah Nasabah langsung pada tanggal 0/9/2018 Yang pada intinya meminta kepada Debitur Samsoel Bahry untuk segera melunasi kewajibannya akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif sama sekali;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka menurut majelis semua harta yang di anggunankan oleh Samsul Bahri tidak ada kaitannya lagi dengan para pelawan;

Menimbang, bahwa, mulai kredit macet pada tahun 2014 dan kemudian ada dilakukan penagihan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Lkoseumawe akan tetapi tidak mengindahkan atau tidak memenuhi kewajibannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi para pelawan yaitu saksi Syarifuddin Usman Bin Usman dan keterangan saksi Rasnihar Bin M.Daud bahwa oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Lkoseumawe mengajukan pelelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Lhokseumawe melakukan pelelangan karena kredit sudah macet atas semua anggunan kredit yang diajukan oleh Samsul Bahri berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 38 tanggal 28 Desember 2005 atas nama Nursiah, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 431/2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 510/2009. Dan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 169 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Samsoel Bahri.R, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 165/2010.tersebut;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya yaitu Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 169 Desa Meunasah Lhok, sebidang tanah seluas 831 M2 (Delapan Ratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) di Propinsi Naggroe Aceh Darussalam / Aceh Utara, Kecamatan Muara Batu, Desa Meunasah Lhok, Pemegang Hak Tertulis atas nama Maryani, alat bukti surat tersebut tidak diperlihatkan aslinya oleh para pelawan dipersidangan hanya berupa foto copy;

Menimbang, bahwa dalam nilai normatif hukum perdata pada pasal 1888 KUHPperdata menentukan kekuatan pembuktian suatu surat yang berupa salinan dan fotocopy dapat mempunyai nilai hukum pembuktian sepanjang kutipan, salinan dan fotocopy itu sesuai dengan aslinya, in casu, bukti Plw-2, tidak ada aslinya walaupun telah diberi Materai sebagaimana ditentukan Undang-Undang materai tidak mempunyai kekuatan alat bukti yang sah sehingga alat bukti tersebut yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya Majelis mengenyampingkannya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti dan keterangan para saksi yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lainnya, para pelawan/kuasanya tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan para pelawan harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para terlawan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan para pelawan ditolak, maka para pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

C. Amar Putusan

Memperhatikan Pasal 1243 KUHPperdata, Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta peraturan lain yang bersangkutan;
Dalam Eksepsi;

MENGADILI:

- Menolak eksepsi para Terlawan seluruhnya;

Dalam Provesi;

- Menolak provesi para pelawan;

Dalam pokok perkara;

- Menolak gugatan para pelawan seluruhnya;

Menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.861.000,00,- (Delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah).

BAB III

ANALISIS PUTUSAN NOMOR 13/Pdt.Bth/2018/PN LSM TENTANG PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI WILAYAH HUKUM PENGADILAN NEGERI LHOKSEUMAWE

A. Pertimbangan hakim terhadap perlawanan eksekusi hak tanggungan (putusan Nomor 13 Pdt.Bth/2018/PN Lsm).

Dalam kasus ini terdapat dua pelawan yaitu Zainuddin. A berumur 60 Tahun, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Dusun tunong Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, Selanjutnya disebut sebagai Pelawan I. Kemudian Maryani berumur 54 Tahun, pekerjaan PNS (Guru), tempat tinggal di Dusun tunong Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, selanjutnya disebut sebagai Pelawan II. Kemudian PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, C/q. Pimpinan Cabang Pt.Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Lhokseumawe, beralamat dan berkedudukan di JL.Merdeka No. 1, gampong Kota Lhokseumawe Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, selanjutnya disebut sebagai Terlawan I. Kemudian Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe, beralamat dan berkedudukan di JL.T.Hamzah Bendahara, Gampong Kuta Blang, Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, selanjutnya disebut sebagai terlawan II. Kemudian Bahraini berumur 55 Tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), tempat tinggal di JL.Peuta Rumoh Rayeuk, Gang Bidan Gampong Teumpok Teungoh Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, bertindak untuk diri sendiri dan sebagai ahli waris dari almarhum Samsoel

Bahri R, selanjutnya disebut sebagai Terlawan III. Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan seluruhnya
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawanan yang baik dan benar;
3. Menyatakan objek lelang eksekusi berupa: 1 (satu) bidang tanah perkarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161
- Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan
- Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174
- Sebelah Barat : dengan lorong batas

Adalah sah sebagai milik Bersama Para Pelawan

4. Membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 1 (satu) bidang tanah perkarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II.

5. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II.
6. Menghukum Para Terlawan secara tanggung rentang membayar biaya perkara.

Berdasarkan posisi kasus tersebut majelis hakim telah memutuskan bahwa:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi para Terlawan seluruhnya;

Dalam Provesi;

- Menolak provesi para pelawan;

Dalam pokok perkara;

- Menolak gugatan para pelawan seluruhnya;
- Menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.861.000,00,- (Delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe, pada hari Senin, tanggal 14 Januari 2019, Sulaiman M, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, M.Yusuf, SH.,MH., dan Mukhtari, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lsm tanggal 20 September 2018, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka

untuk umum pada hari Rabu tanggal 23 Januari 2019 oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Iskandar, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lhokseumawe dihadiri Kuasa para Pelawan, Kuasa Terlawan I, Terlawan III dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Terlawan II;

Adapun pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

1. Semua harta yang di agunankan oleh Samsul Bahri tidak ada kaitannya lagi dengan para pelawan

Berdasarkan keterangan saksi-saksi para pelawan yaitu saksi Syarifuddin Usman Bin Usman dan keterangan saksi Rasnijar Bin M.Daud bahwa didalam isi Surat Pernyataan antara Tn.Samsul Bahri dan Ny.Bahraini dengan Ny.Maryani tersebut menerangkan bahwa sertifikat Hak Milik nomor 169 dipinjamkan oleh Samsul Bahri untuk dijadikan sebagai jaminan pada Bank Rakyat Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Lhokseumawe dan dikembalikan oleh Samsul Bahri kepada Maryani selambat-lambatnya pada bulan September tahun 2016. Surat Pernyataan antara Tn.Samsul Bahri dan Ny.Bahraini dengan Ny.Maryani nomor 148/L/IX/2015 dibuat di Notaris Imran Zubir Daoed, SH, tertanggal 15 September 2015.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka menurut hemat majelis hal tersebut oleh Alm.Samsul Bahri sertifikat tersebut telah dijadikan anggunan pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Lhokseumawe atas persetujuan daripada Maryani berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris Imran Zubir Daud SH, tertanggal 15 September 2015.

Alm.Samsul Bahri telah mengambil pinjaman kredit pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Lhokseumawe ada dua tahap, untuk tahap yang pertama Alm.Samsul Bahri menerima fasilitas kredit sebesar Rp200.000.000.00- (dua ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 86, Tanggal 27 Agustus 2003, kemudian Addendum jangka waktu dan Suplesi Kredit pertama sesuai Akta Nomor 51 Tanggal 16 Juli 2009 sehingga fasilitas kredit menjadi Rp250.000.000.00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kemudian Addendum Jangka Waktu dan Suplesi Kredit kedua Akta Nomor 04, Tanggal 02 Desember 2009 sehingga fasilitas kredit menjadi sejumlah Rp375.000.000.00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah); untuk menjamin pelunasan kredit, Debitur dalam hal ini Alm.Samsul Bahri telah menyerahkan sebagai agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 38 tanggal 28 Desember 2005 atas nama Nursiah, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 431/2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 510/2009. Dan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 169 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Samsoel Bahri.R, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 165/2010.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka menurut majelis semua harta yang di agunankan oleh Samsul Bahri tidak ada kaitannya lagi dengan para pelawan. Disebabkan Debitur tidak dapat melunasi kewajibannya maka agunan tersebut akan dilelang dan dijual sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang debitur tersebut.¹

¹ M. Yusuf, Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe, *Wawancara*, Tanggal 16 Januari 2023.

2. Pihak terlawan I telah memberikan surat peringatan kepada debitur

Pihak terlawan I telah memberikan surat peringatan kepada debitur dalam hal ini Alm.Samsul yaitu Surat Nomor B.4156-KC- I/ADK/12/2014, Tanggal 29 Desember 2014, dan oleh pihak pelawan I juga telah datang kerumah Nasabah langsung pada tanggal 05 September 2018 Yang pada intinya meminta kepada Debitur Samsoel Bahry untuk segera melunasi kewajibannya akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif sama sekali.

Berdasarkan keterangan saksi para pelawan yaitu saksi Syarifuddin Usman Bin Usman dan keterangan saksi Rasnizar Bin M.Daud bahwa oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Lkoseumawe mengajukan pelelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Lhokseumawe melakukan pelelangan karena kredit sudah macet atas semua angunan kredit yang diajukan oleh Samsul Bahri berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 38 tanggal 28 Desember 2005 atas nama Nursiah, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 431/2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 510/2009. Dan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 169 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Samsoel Bahri.R, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 165/2010.tersebut.²

3. Alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya tidak mempunyai kekuatan alat bukti yang sah

Alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya yaitu Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 169 Desa Meunasah Lhok, sebidang tanah

² Lambok Siahian, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Lhokseumawe, *Wawancara*, Tanggal 17 Januari 2023.

seluas 831 M2 (Delapan Ratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) di Propinsi Naggroe Aceh Darussalam / Aceh Utara, Kecamatan Muara Batu, Desa Meunasah Lhok, Pemegang Hak Tertulis atas nama Maryani, alat bukti surat tersebut tidak diperlihatkan aslinya oleh para pelawan dipersidangan hanya berupa foto copy; dalam nilai normatif hukum perdata pada pasal 1888 KUHPerdata menentukan kekuatan pembuktian suatu surat yang berupa salinan dan fotocopy dapat mempunyai nilai hukum pembuktian sepanjang kutipan, salinan dan fotocopy itu sesuai dengan aslinya, in casu, bukti Plw-2, tidak ada aslinya walaupun telah diberi Materai sebagaimana ditentukan Undang-Undang materai tidak mempunyai kekuatan alat bukti yang sah sehingga alat bukti tersebut yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya Majelis mengenyampingkannya;

Dari alat-alat bukti dan keterangan para saksi yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lainnya, para pelawan/kuasanya tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. oleh karena itu gugatan para pelawan harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para terlawan.

B. Faktor Yang Menghambat Terjadinya Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Faktor yang menghambat terjadinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut.

1. Adanya gugatan dari pemilik SHM

Faktor yang menghambat terjadinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah adanya gugatan dari pemegang Sertifikat Hak Milik

Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II). Para Pelawan dengan surat gugatan tanggal 20 September 2018 yan diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 20 September 2018 dalam Register Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN-Lsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:³

- a. Para Pelawan merupakan pihak yang berhak dan sangat berkepentingan menurut hukum terhadap objek lelang eksekusi yaitu: 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II).
- b. Para Pelawan sebagai pihak yang berkuasa penuh dan berhak untuk menguasai serta mempertahankan 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) (objek lelang eksekusi) termasuk hak kebendaan yang melekat di dalamnya dan berhak untuk mempertahankan dan/atau

³ Maryani, Pelawan II, *wawancara*, tanggal 6 Januari 2023.

menikmati hasil dari tanah dan bangunan rumah atau barang yang telah dikuasai.

- c. Menurut hukum seharusnya hutang (kredit) Terlawan III bersama suaminya almarhum Samsuel Bahri R semasa hidup pada Terlawan I menjadi hapus atau dihapuskan, karena suami Terlawan III yaitu Samsuel Bahri R telah meninggal dunia, atau sekurang-kurangnya hutang (kredit) Terlawan III bersama suaminya almarhum Samsuel Bahri R semasa hidup pada Terlawan I menjadi tanggung jawab asuransi, sehingga tidak membawa akibat kerugian kepada Para Pelawan selaku pihak ketiga; oleh karenanya Para Pelawan sangat keberatan dengan adanya penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan pada hari Jumat tanggal 05 Oktober 2018, sebagai maksud pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Terlawan II terhadap objek lelang eksekusi milik Para Pelawan;

2. Permohonan dispensasi dan penjadwalan ulang pembayaran cicilan kredit

Terlawan III sampai sekarang belum bisa melunasi kredit yang pernah diambil bersama suami dahulu. Oleh karena suami Terlawan III sudah meninggal dunia dan Terlawan III tidak sanggup lagi untuk melunasinya, maka memohon diberikan dispensasi dan penjadwalan ulang pembayaran cicilan kredit atas nama suami Terlawan III dan Terlawan III untuk jangka waktu 6 (enam) tahun serta melakukan penghapusan tunggakan bunga dan penalti/denda kredit.⁴

⁴ Imam Muslim, Bank Syariah Indonesia Cabang Lhokseumawe, *Wawancara*, Tanggal 18 Januari 2023.

C. Upaya Yang Dapat Dilakukan Dalam Penyelesaian Pelaksanaan Lelang

Upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian pelaksanaan lelang adaah sebagai berikut:

1. Mengajukan bukti- bukti surat

Untuk mendukung dalil-dalil bantahan/sangkalannya Kuasa Hukum Terlawan I telah mengajukan bukti- bukti surat berupa;

- a. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor 86 tanggal 27 Agustus 2010, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya dibri tanda T.I-1;
- b. Fotocopy Akta Addendum Jangka waktu dan Suplesi Kredit (I) Nomor 51 tanggal 16 Juli 2009, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya dibri tanda T.I-2;
- c. Fotocopy Akta Addendum Jangka waktu dan Suplesi Kredit (II) Nomor 04 tanggal 2 Desember 2009, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya dibri tanda T.I-3;
- d. Fotocopy Akta Addendum Restrukturisasi Kredit (IV) Nomor 43 tanggal 29 September 2011, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya dibri tanda T.I-4;
- e. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No 169 tanggal 11 Desember 2006, atas nama Samsuel Bahri. R (20021964) yang diikat dengan Hal Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor

165 tanggal 03 Maret 2010, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-5;

f. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor 165 tanggal 03 Maret 2010, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-5a;

g. Fotocopy Surat Nomor B.4156-KC-I/ADK/12/2014 tanggal 29 Desember 2014 perihal Surat Peringatan, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-6;

h. Fotocopy Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) tanggal 5 September 2018, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-7;

2. Kreditur memberikan peringatan peringatan kepada debitur

Sebelum kredit macet tersebut akan diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe untuk dilakukan eksekusi langsung, Terlawan I telah memberikan peringatan - peringatan kepada Debitur Samsoel Bahry melalui Surat No. B.4156-KC-I/ADK/12/2014, Tanggal 29 Desember 2014, Perihal Surat Peringatan dan Laporan Kunjungan Nasabah tanggal 05 September 2018. Yang pada intinya meminta kepada Debitur Samsoel Bahry untuk segera melunasi kewajibannya a quo, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Penggugat.

Dalam surat-surat peringatan tersebut Terlawan I juga sekaligus memberitahukan kepada Debitur Samsoel Bahry mengenai kewajiban

pelunasan pinjaman, dimana dalam surat terakhir perinciannya yaitu dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Pokok Rp. 329.137.784,
- Bunga Rp. 502.156.359,
- Jumlah Rp. 831.294.143,-

Akan tetapi karena tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Debitur Samsoel Bahry untuk melunasi semua kewajibannya kepada Terlawan I bahkan sampai ybs telah meninggal dunia, selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit macet atas nama Debitur Samsoel Bahry akan dilakukan melalui eksekusi langsung. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang - undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Eksekusi langsung).

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan misalnya pada Penjelasan umum nomor 9 bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji yaitu dengan cara eksekusi langsung sebagaimana diatur pada Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pada pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur bahwa pada Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah - irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta.

Dalam Penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa irah-irah yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan merupakan penegasan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga eksekusi langsung.

Kredit Debitur Samsuel Bahry tidak bisa hapus atau lunas meskipun yang bersangkutan telah dinyatakan meninggal dunia karena ybs tidak dicover oleh asuransi jiwa sehingga meskipun ybs telah meninggal dunia Terlawan I tetap harus menagihkan hutang ybs kepada ahli waris yang berlaku.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil Analisis Putusan Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN LSM tentang Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Lhokseumawe) dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pertimbangan hakim terhadap perlawanan eksekusi hak tanggungan adalah semua harta yang di agunankan oleh Samsul Bahri tidak ada kaitannya lagi dengan para pelawan, Pihak ter9lawan I telah memberikan surat peringatan kepada debitur, Alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya tidak mempunyai kekuatan alat bukti yang sah
2. Faktor yang menghambat terjadinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah adanya gugatan dari pemilik SHM, permohonan dispensasi dan penjadwalan ulang pembayaran cicilan kredit.
3. Upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian pelaksanaan lelang adalah mengajukan bukti-bukti surat, kreditur memberikan peringatan peringatan kepada debitur.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat diberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Pihak Penggugat harus berhati-hati dalam memberikan anggunan kepada debitur yang mengakibatkan kerugian terhadap dirinya dan lebih memahami

kedudukan perkara dan hukum atas kasus yang akan diajukan ke pengadilan agar tidak adanya peluang untuk ditolak oleh majelis hakim di pengadilan.

2. Peraturan tentang eksekusi langsung masih belum rinci sehingga dalam pelaksanaannya sering ditemukan ketidaksamaan persepsi antara pihak kreditur dan debitur yang menyebabkan banyak kasus pelaksanaan eksekusi langsung dibawa ke pengadilan. Ke depannya peraturan mengenai eksekusi langsung harus dirincikan serta dihindari dari ketumpangtindihan peraturan sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan adanya peraturan tersebut, baik dari pihak kreditur maupun debitur.
3. Aturan hukum yang ada tentang eksekusi sebagai perlindungan hukum bagi kreditur harus lebih ditegaskan lagi dalam pelaksanaannya. Dibutuhkan ketegasan terhadap aturan dan prinsip yang berlaku sehingga peraturan yang ada bukanlah hanya peraturan semata, juga untuk menghindari melambatnya roda ekonomi yang ada yang disebabkan oleh kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*, 2013.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Fara Divana, *Pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata di pengadilan negeri*, 2020.
- Fence M. Wantu, *Hukum Acara Pidana Dalam Teori dan Praktek*, Reviva Cendekia, Yogyakarta, 2011.
- Fence M. Wantu, *Idee Des Recht Kepastian Hukum, Keadilan, dan kemanfaatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011.
- Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, P.T ALUMNI, Bandung, 2010.
- Jamilus, *Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Dan Hak Tanggungan*, Kuningan, Jakarta Selatan, 2017.
- Laila M. Rasyid, Herinawati, *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, 2015.
- Wahyu Pratama, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, 2015.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Mentri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

C. Jurnal

- Faradivana, *Pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata di pengadilan negeri pamekasan*, Malang, 2010.

Lampiran 1

FOTO PENELITIAN



Lampiran 2

LAMPIRAN III
SURAT KEPUTUSAN KETUA MA RI
Nomor : 2-144/KMA/USK/VIH/2022
Tanggal : 30 Agustus 2022



PENGADILAN NEGERI LHOKSEUMAWE

Jalan Iskender Muda No. 44 kode pos : 45315
Telp / Fax : (0845) 43049 - 45365
www.cn-lhokseumawe.go.id e-mail : pn.lhokseumawe@gmail.com

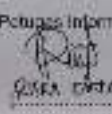
Lampiran Surat
Surat Keputusan

BUKTI PENGAJUAN PERMOHONAN INFORMASI

Tanggal Pengajuan Permohonan : 20.01.2023
Tanggal Pembatalan Tertulis : 20.01.2023
Nomor Pendaftaran : 3

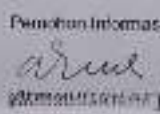
Nama	A'RAHUSSA-TTAR
Alamat	BINUA A'EN
Pekerjaan	MAHASISWA
Nomor telepon/email	0822-9644-9132
Rincian informasi yang dibutuhkan	ANALISA PULUANG NOMOR 13/Pdt.346/2018/PN Lsm Tentang Reklamasi terhadap eksekusi hak tanggungan (Gedeban B) wilayah hukum pengadilan negeri (lhokseumawe).
Tujuan penggunaan informasi	Penelitian karya tulis dalam bentuk skripsi
Cara memperoleh informasi**	☒ Melalui wawancara/mendengarkan *** ☐ Mendapatkan salinan informasi (Softcopy/hardcopy) ***
Cara mendapatkan informasi**	☒ Mengambil langsung ☐ Email

Petugas Informasi



RIKA DITA

Pemohon Informasi



ARRAHUSSA-TTAR

Keterangan

* Dan/atau lainnya

** Eselon/petugas kebidanan atau pejabat/pejabat lain yang berkepentingan dengan data yang dibutuhkan

*** Petugas yang ditunjuk untuk membantu

**** Cara yang tidak perlu



2023

Lampiran 3

P U T U S A N **Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Lsm**

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **ZAINUDDIN. A.**, umur 60 tahun, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Dusun Tunong Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan I**;
2. **MARYANI**, umur 54 tahun, pekerjaan PNS (Guru), tempat tinggal di Dusun Tunong Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan II**;

Kesemuanya disebut para Pelawan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama **ABDUL AZIZ, S.H. dan TAUFIK M. NOER, S.H.** Advokat-Penasihat Hukum, pada kantor **Law Office AZIZ, SH. & PARTNERS**, beralamat dan berkedudukan di Jalan Palapa Nomor 2B Kota Lhokseumawe, Telp.Hp. 081268967786, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2018** yang didaftarkan di kepaniteraan pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 6 Maret 2018 Nomor : W1.U2/12.HK.02/III/2018;

Lawan:

1. **Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jakarta, C/q. **PIMPINAN CABANG PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), TBK, KANTOR CABANG LHOKSEUMAWE**, beralamat dan berkedudukan di Jl.Merdeka No. 1, Gampong Kota Lhokseumawe Kecamatan Banda Sakli Kota Lhokseumawe, 24314, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**.
2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia**, di Jakarta, C/q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah I Banda Aceh, di Banda Aceh, C/q. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) LHOKSEUMAWE**, beralamat dan berkedudukan di Jl. T. Hamzah Bendahara, Gampong Kuta Blang Kecamatan

Banda Sakti Kota Lhokseumawe, 24311, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama Budi Hartiansyah pada Kantor KPKNL Lhokseumawe, beralamat di T.Hamzah Bendahara Lhokseumawe, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2018 Nomor SKU-312/MK.6/2018 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor W1.U2/21/HK.02/IV/2018, tanggal 3 April 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

3. **BAHRAINI**, umur 55 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), tempat tinggal di Jl.Peutus Rumoh Rayeuk, Gang Bidan Gampong Teumpok Teungoh Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, bertindak untuk diri sendiri dan sebagai ahli waris dari almarhum Samsod Bahri R, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Pelawan dengan surat gugatan tanggal 20 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 20 September 2018 dalam Register Nomor 13/Pdt.Btv/2018/PN-Lam, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. **BAHWA**, Para Pelawan merupakan pihak yang berhak dan sangat berkepentingan menurut hukum terhadap objek lelang eksekusi yaitu: 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 631 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Maunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II), dengan batas-batas sebagai berikut:

- | | |
|-------------------|-------------------------------------|
| - Sebelah Utara | : dengan persil tanah Nomor: 00161; |
| - Sebelah Selatan | : dengan Jalan Banda Aceh-Medan; |
| - Sebelah Timur | : dengan persil tanah Nomor: 00174; |
| - Sebelah Barat | : dengan lorong batas; |

2. BAHWA, Para Pelawan sebagai pihak yang berkuasa penuh dan berhak untuk menguasai serta mempertahankan 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) (objek lelang eksekusi) termasuk hak kebendaan yang melekat di dalamnya dan berhak untuk mempertahankan dan/atau menikmati hasil dari tanah dan bangunan rumah atau barang yang telah dikuasai. Ikad baik harus dianggap selalu melekat pada Para Pelawan selaku pihak yang berkuasa atas tanah dan bangunan rumah dan dianggap selalu ada menurut hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 529 KUH Perdata dan Pasal 533 KUH Perdata;

Pasal 529 KUH Perdata:

"Yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan. Baik dengan diri sendiri maupun dengan perantaraan pihak lain. Dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu";

Pasal 533 KUH Perdata:

"Ikad baik selamanya harus dianggap ada pada tiap-tiap pemegang kedudukan;"

3. BAHWA, Para Pelawan memperoleh objek lelang eksekusi adalah sebagai harta bersama selama dalam masa perkawinan;
4. BAHWA, Para Pelawan pertama sekali mengetahui akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek lelang eksekusi milik Para Pelawan adalah melalui surat Terlawan I yaitu: Surat Nomor: B.1746-KC-1/ADK/05/2016 tanggal 25 Mei 2016 dan Surat Nomor: B.1756-KC-1/ADK/05/2016 tanggal 25 Mei 2016, sebagai maksud akan dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan dengan perantara Terlawan II pada hari Kamis, tanggal 23 Juni 2016 terhadap 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II). Akan tetapi objek lelang eksekusi milik Para Pelawan tidak terjual;

5. BAHWA, senyatanya Terlawan I melalui perantara Terlawan II akan melaksanakan lagi lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek lelang eksekusi milik Para Pelawan pada hari Jumat, tanggal 05 Oktober 2018;
6. BAHWA, tindakan Terlawan I melalui Terlawan II akan melakukan penjualan lelang eksekusi terhadap objek lelang eksekusi milik Para Pelawan, karena telah dijadikan jaminan hutang (kredit) oleh Terlawan III bersama suaminya almarhum Samsol Bahri R semasa hidup pada Terlawan I, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 86 tanggal 27 Agustus 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Taufik, SH, dan Akta Adendum Jangka Waktu dan Suplesi Kredit (I) Nomor: 51 tanggal 16 Juli 2009 serta Akta Adendum Jangka Waktu dan Suplesi Kredit (II) Nomor: 04 tanggal 02 Desember 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Nyak Ratna Sari, SH, M.Kn. Sedangkan Para Pelawan bukanlah pihak peminjam kredit (debitur) pada Terlawan I;
7. BAHWA, menurut hukum seharusnya hutang (kredit) Terlawan III bersama suaminya almarhum Samsol Bahri R semasa hidup pada Terlawan I menjadi hapus atau dihapuskan, karena suami Terlawan III yaitu Samsol Bahri R telah meninggal dunia, atau sekurang-kurangnya hutang (kredit) Terlawan III bersama suaminya almarhum Samsol Bahri R semasa hidup pada Terlawan I menjadi tanggung jawab asuransi, sehingga tidak membawa akibat kerugian kepada Para Pelawan selaku pihak ketiga;
8. BAHWA, oleh karenanya Para Pelawan sangat keberatan dengan adanya penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan pada hari Jumat tanggal 05 Oktober 2018, sebagai maksud pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Terlawan II terhadap objek lelang eksekusi milik Para Pelawan;
9. BAHWA, tindakan Terlawan I meminta dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek lelang eksekusi milik Para Pelawan, dan Terlawan II akan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan adalah nyata-nyata merugikan Para Pelawan selaku pemilik sah 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 031 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II);

10. BAHWA, dikarenakan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 05 Oktober 2018 adalah tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, maka Para Pelawan memohon agar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Terlawan II atas objek lelang eksekusi: 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) harus dibatalkan dan diangkat karena merupakan harta bersama Para Pelawan;
11. BAHWA, karena Para Pelawan merupakan pemilik sah yang beritikad baik yang mempunyai objek lelang eksekusi sebagai harta bersama antara Pelawan I dengan Pelawan II, sehingga Para Pelawan adalah pihak yang benar, maka menurut hukum apabila pihak mempunyai kedudukan yang kuat dibenarkan dan dilindungi hukum, (sesuai asas "*de uitzonderinge bevestige de regel*");
12. Bahwa oleh karenanya, Para Pelawan selaku pelawan yang beritikad baik dan benar, sehingga menurut hukum harus di lindungi;
13. BAHWA, Perlawanan Lelang Eksekusi Para Pelawan ini timbul karena tindakan kesewenangan Para Terlawan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek lelang eksekusi milik Para Pelawan, maka sangatlah patut dan beralasan hukum segala biaya yang timbul akibat perkara ini secara tanggung renteng dibebankan seluruhnya kepada Para Terlawan;
14. BAHWA, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, dengan kaidah hukumnya: *"Keberatan mengenai pembagian seharusnya di ajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelolongan di laksanakan."* Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan Kedua, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1993, halaman 431;

Berdasarkan alasan perlawanan di atas, Para Pelawan memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lhokseumawe untuk memanggil kami kedua belah pihak dalam suatu persidangan yang khusus ditetapkan untuk itu guna memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara ini demi hukum sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Para Pelawan seluruhnya;
2. Memerintahkan Terlawan II menangguhkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) sampai adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan objek lelang eksekusi berupa: 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161;
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan;
 - Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174;
 - Sebelah Barat : dengan lorong batas;Adalah sah sebagai milik bersama Para Pelawan;
4. Membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II;
5. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) kepada Para Pelawan tanpa adanya beban dan ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya;

6. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para Pelawan di persidangan hadir kuasanya, sedangkan Terlawan I hadir Kuasanya, dan Terlawan II hadir Kuasanya sedangkan Terlawan III hadir lainnya sendiri ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mukhtari, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Lhokseumawe, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Oktober 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh para pelawan/kuasanya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Pelawan tersebut, Terlawan Ikuasanya memberikan jawabannya tanggal 8 November 2018 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

**EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN OBSCUR LABEL
(KABUR/TIDAK JELAS)**

1. Bahwa rencana atas pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan SHM No.169 tgl 22 Desember 2009 atas nama Samsol Bahry didasarkan pada pasal 5 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (parate eksekusi);
2. Bahwa Pada Poin 1 sampai poin 3 dalam Gugatan Penggugat, atas pengakuannya yang menyatakan Jaminan diatas adalah Hak ybs merupakan hal yang tidak benar, karena faktanya jaminan tersebut kami terima atas nama debitur Samsol Bahry yang dijadikan jaminan atau agunan kredit kepada Terlawan I. Sehingga Pelawan harus membuktikan secara nyata bahwa SHM nomor 169 tersebut masih merupakan hak ybs;
3. Bahwa Dalam poin 4 sampai 14, semua yang disampaikan oleh Pelawan dalam poin-poin tersebut merupakan hal yang tidak masuk akal menurut Terlawan I. Bagaimana mungkin orang yang tidak ada kaitan antara Terlawan I dengan Samsol Bahry mengetahui secara

detail hubungan keperdataan antara Terlawan I dengan Samsol Bahry sebagai Kreditur dan Debitur, padahal tidak ada hak sama sekali dalam pokok permasalahan ini untuk Pelawan terlibat di dalamnya dan jaminan yang Pelawan klaim miliknya menurut sertifikat yang kami simpan asli atas nama debitur Samsol Bahry BUKAN atas Nama Maryani;

4. Tidak ada sama sekali HAK bagi Para Pelawan untuk menyampaikan bahwa dengan meninggalnya debitur Samsol Bahry maka hutang yang bersangkutan menjadi hapus dan lunas. Karena sekali lagi kami sampaikan bahwa Pelawan bukan orang yang berhak dan yang mengetahui sama sekali isi perjanjian Kredit antara Terlawan I dengan Samsol Bahry;
5. Bahwa Dalam kasus ini, fakta-fakta atau peristiwanya yang mempunyai dasar serta karena landasan dasar hukumnya bukan hak Pelawan, gugatan dianggap cacat formil, dan dinyatakan tidak dapat diterima.
6. Bahwa Perlawanan yang tidak sesuai pada tempatnya tersebut (*obscure libel*) sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena bukan pihak yang berhak untuk melakukan perlawanan.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Terlawan I dengan ini mengemukakan Jawaban sebagai berikut:
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam Jawaban mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dalam Jawaban Tergugat I.
4. Bahwa debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Lhokseumawe (Tergugat) atas nama Samsol Bahri R yang telah menerima fasilitas kredit sebesar Rp.200.000.000,- sesuai Akta Perjanjian Kredit No. 86, Tanggal 27 Agustus 2003, kemudian Addendum jangka waktu dan Suplesi Kredit (I) sesuai Akta No. 51 Tanggal 16 Juli 2009 sehingga fasilitas kredit menjadi Rp.250.000.000,- kemudian Addendum Jangka Waktu dan Suplesi Kredit (II) Akta No. 04, Tanggal 02 Desember 2009 sehingga fasilitas kredit menjadi Rp.375.000.000,-

5. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, Debitur telah menyerahkan sebagai agunan berupa :

- SHM No.38 tgl 28 Desember 2005 atas nama Nursiah, yang dilikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 431/2006 dan Sertifikat Hak Tanggungan No.510/2009.
- SHM No.169 tgl 11 Desember 2006 atas nama Samsol Bahri.R, yang dilikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 165/2010.

dengan dijaminkannya SHM Penggugat tersebut membawa akibat hukum bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Debitur tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang dan dijual sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut.

6. Bahwa dalam perjalanannya, ternyata Debitur Samsol Bahri tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Terlawan I (ybs wanprestasi), sehingga kredit Debitur Samsol Bahri tersebut menjadi macet dan Terlawan I juga telah melakukan usaha penyelamatan kredit Debitur Samsol Bahri dengan cara melakukan restrukturisasi kredit Debitur Samsol Bahri, sesuai Akta Addendum Restrukturisasi Kredit (IV), tanggal 29 September 2011.
7. Bahwa sebelum kredit macet tersebut akan diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe untuk dilakukan parate eksekusi, Terlawan I telah memberikan peringatan - peringatan kepada Debitur Samsol Bahri melalui :
- Surat No. B.4156-KC-I/ADK/12/2014, Tanggal 29 Desember 2014, Perihal Surat Peringatan
 - Laporan Kunjungan Nasabah tanggal 05 September 2018
8. Yang pada intinya meminta kepada Debitur Samsol Bahri untuk segera melunasi kewajibannya a quo, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Penggugat;
8. Bahwa dalam surat - surat peringatan tersebut Terlawan I juga sekaligus memberitahukan kepada Debitur Samsol Bahri mengenai kewajiban pelunasan pinjaman, dimana dalam surat terakhir perinciannya adalah sebagai berikut :

Pokok Rp. 329.137.784,-
Bunga Rp. 502.156.359,-
Jumlah Rp. 831.294.143,-

9. Bahwa akan tetapi karena tidak ada penyelesaian dan ikad baik dari Debitur Samsuel Bahry untuk melunasi semua kewajibannya kepada Terlawan I bahkan sampai ybs telah meninggal dunia, selanjutnya dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit macet atas nama Debitur Samsuel Bahry akan dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
10. Bahwa sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Tergugat mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan biutangnya dari hasil penjualan tersebut (Parate Eksekusi);
11. Bahwa Berdasarkan UU Hak Tanggungan misalnya pada Penjelasan umum nomor 9 bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji yaitu dengan cara parate eksekusi sebagaimana diatur pada Pasal 20 UU Hak Tanggungan;
12. Bahwa pada pasal 14 UU Hak Tanggungan juga mengatur bahwa pada Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah - irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta;
13. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan dijelaskan bahwa irah - irah yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan merupakan penegasan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi;
14. Bahwa Kredit Debitur Samsuel Bahry tidak bisa hapus atau lunas meskipun ybs telah dinyatakan meninggal dunia karena ybs tidak dicover oleh asuransi jiwa sehingga meskipun ybs telah meninggal

dunia Terlawan I tetap harus menagih hutang ybs kepada ahli waris;

15. Bahwa Terlawan I menolak keseluruhan dalil Pelawan. Pelawan dalam membuat gugatan perlawanan bukan dalam konteks pihak yang berhak untuk melakukan Perlawanan;

Maka berdasarkan hal - hal dan dalil - dalil tersebut diatas, Pelawan yang berhak untuk mengajukan gugatan perlawanan dan merupakan Pelawan yang bertindak tidak baik. Oleh karena itu Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Perlawanan Pelawan yang demikian atau sedikit - tidaknya menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa terhadap gugatan para Pelawan/kuasanya tersebut Terlawan II/kuasanya telah mengajukan jawabannya tanggal 5 November 2019;

DALAM PROVISI

Bahwa Terlawan II menolak provisi Para Pelawan atas dasar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Dalam hal pelaksanaan lelang, Terlawan II wajib melaksanakan lelang apabila pemohon lelang telah menyerahkan dokumen-dokumen lelang. Dalam Lelang Eksekusi untuk pembayaran hutang atas 1 (satu) debitur terhadap beberapa objek lelang, Pejabat Lelang berkewajiban untuk tidak melanjutkan penjualan objek lelang berikutnya, apabila objek lelang yang ditawarkan sebelumnya sudah memenuhi kewajiban pembayaran.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pelawan II menolak seluruh dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa penetapan waktu pelaksanaan lelang a quo dilakukan sebagai tindak lanjut atas permohonan lelang yang diajukan oleh pemohon lelang/Terlawan I dan sesuai dengan peraturan perundang yang berlaku vide pasal 7 *Vendu Reglement* Sth. 1908 Nomor 189 jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang dalam hal ini Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

3. Bahwa sesuai Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini Terlawan I atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
 4. Bahwa selain itu Terlawan II telah melaksanakan lelang sesuai peraturan yang berlaku, maka gugatan perlawanan yang ditujukan kepada Terlawan II adalah tidak tepat dan keliru, dan dengan demikian, sudah sepatutnya agar gugatan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima.
- DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang dijadikan dasar oleh Para Pelawan terhadap Terlawan II adalah sehubungan dengan rencana pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II).
2. Terhadap isi gugatan Para Pelawan yang menyatakan untuk menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) merupakan diluar kewenangan Terlawan II, karena Terlawan II hanya sebatas pelaksana atas permohonan lelang dan dalam melaksanakan lelang Terlawan II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Terlawan II hanya melaksanakan lelang sesuai dengan permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I, serta permohonan yang diajukan tidak boleh ditolak sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenaan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya:

2. Menyatakan menerima eksepsi Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Terlawan II telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan tindakan Terlawan II tidak pernah melawan hukum;
4. Menghukum Para Pelawan membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang bahwa terhadap gugatan para Pelawan/kuasanya tersebut Terlawan III telah mengajukan jawabannya tanggal 5 November 2018 sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan III mendukung seluruh alasan gugatan perlawanan Pelawan I dan Pelawan II tanggal 20 September 2018, Nomor: 13/Pdt.Piw/2018/PN-LSM;
3. Bahwa benar Pelawan I dan Pelawan II adalah pemilik sah 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161;
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan;
 - Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174;
 - Sebelah Barat : dengan lorong batas;
2. Bahwa benar Terlawan III bersama suami dahulu ada mengambil kredit dari Terlawan I dan sampai sekarang belum lunas, oleh karena suami Terlawan III sudah meninggal dunia dan Terlawan III tidak sanggup lagi untuk melunasinya, karenanya mohon diberikan dispensasi dan penjadwalan ulang pembayaran cicilan kredit atas nama suami Terlawan III dan Terlawan III;
- b. Bahwa mohon Majelis hakim untuk memerintahkan Terlawan I agar menghitung kembali besarnya tunggakan pinjaman sesuai dengan aturan dan perjanjian kredit antara Terlawan I dengan suami Terlawan III dan Terlawan III, karena Terlawan III masih punya itikad baik untuk melunasi hutang suami Terlawan III dan Terlawan III sesuai dengan perjanjian kredit dengan Terlawan I;
- c. Bahwa mohon Majelis hakim untuk memerintahkan Terlawan I agar melakukan penjadwalan ulang waktu pembayaran cicilan suami

Terlawan III dan Terlawan III untuk jangka waktu 6 (enam) tahun, karena Terlawan III sampai dengan sekarang ini masih ada itikad baik untuk melunasi hutang suami Terlawan III dan Terlawan III sesuai dengan perjanjian kredit dengan Terlawan I;

- d. Bahwa mohon Majelis hakim untuk memerintahkan Terlawan I agar melakukan penghapusan tunggakan bunga dan penalti/denda kredit atas nama suami Terlawan III dan Terlawan III, karena Terlawan III masih mempunyai itikad baik untuk melunasi hutang suami Terlawan III dan Terlawan III sesuai dengan perjanjian kredit dengan Terlawan I;

Berdasarkan alasan Jawaban Terlawan III di atas, dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Terlawan III untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan seluruhnya sebagaimana termuat dalam gugatan perlawanan Pelawan I dan Pelawan II tanggal 20 September 2018, Nomor: 13/Pdt.Plw/2018/PN-LSM;
3. Memerintahkan Terlawan I menghitung kembali besarnya tunggakan pinjaman sesuai dengan aturan dan perjanjian kredit antara suami Terlawan III dan Terlawan III dengan Terlawan I;
4. Memerintahkan Terlawan I melakukan penjadwalan ulang waktu pembayaran cicilan suami Terlawan III dan Terlawan III untuk jangka waktu 6 (enam) tahun;
5. Memerintahkan Terlawan I melakukan penghapusan tunggakan bunga dan penalti/denda kredit atas nama suami Terlawan III dan Terlawan III;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terlawan I kuasanya, Terlawan II, dan Terlawan III tersebut ditanggapi oleh para Pelawan/kuasanya dalam Repliknya tanggal 12 November 2018 dan terhadap Replik para Pelawan/kuasanya tersebut Terlawan I kuasanya telah mengajukan Duplik tanggal 22 November 2018;

Menimbang bahwa untuk mengetahui letak dan batas-batas serta luas objek sengketa, Majelis Hakim tidak melakukan pemeriksaan setempat (*Plaatsopneming*) sebagaimana ketentuan Pasal 180 Rbg dan Pasal 211 RV, karena menurut Majelis tanah objek tersebut telah jelas baik batas-batasnya maupun letak tanah yang disengketakan oleh para pihak tersebut ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan Ikuasanya dan eksepsi Terlawan I Ikuasanya dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi atas gugatan para pelawan yang pada pokoknya mempersoalkan tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 169 adalah milik Samsul Bahri bukan milik Maryani (Pelawan II) yang diajukan oleh para pelawan serta gugatan para pelawan adalah kabur (Obscure Lobel);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan memperhatikan tentang eksepsi Terlawan Ikuasanya dan eksepsi Terlawan I Ikuasanya tersebut diatas, telah ternyata tidak diketemukan adanya hal-hal yang bersifat formil, dan terhadap hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi para terlawan tersebut diatas haruslah dibuktikan terlebih dahulu baik oleh para pelawan maupun para terlawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini sudah memasuki materi pokok perkara yang kebenarannya harus dibuktikan dipersidangan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka untuk selanjutnya Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi eksepsi Terlawan Ikuasanya dan eksepsi Terlawan I Ikuasanya tersebut diatas haruslah dinyatakan ditolak ;

Dalam Provesi;

Menimbang, bahwa para pelawan sebelum memasuki pokok perkara, telah pula mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya untuk menangguhkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) sampai adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa putusan *provisional* adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara

diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kelaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak, atau menyebutkan gugatan provisional sebagai suatu gugatan untuk memperoleh tindakan sementara selama proses perkara masih berlangsung, atau suatu putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 RV, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 16 Tahun 1969 maupun Yurisprudensi telah mengakui keberadaan tuntutan provisionil dan menjadi acuan di dalam memutus atas tuntutan provisionil ;

Menimbang, bahwa menelaah atas dalil gugatan para pelawan atas obyek perkara yang berupa 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II), serta dikaitkan dengan tuntutan provisionil, Majelis Hakim tidak melihat adanya sesuatu yang esensi serta bersifat segera dan mendesak yang perlu dilaksanakan atas tanah sengketa, oleh karena tidak ada sesuatu yang mengubah keadaan semula atas tanah sengketa tersebut maka menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah termasuk ke dalam lingkup tuntutan dalam pokok perkara, dengan demikian sudah sepatutnya gugatan provisionil para Penggugat untuk ditolak karena tidak berlawanan hukum;

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan para pelawan pada pokoknya adalah sebagaimana termuat dalam gugatan para pelawan;

Dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Pelawan/kuasanya yang pada pokoknya adalah mengenai pihak yang berkuasa penuh dan berhak untuk menguasai serta mempertahankan 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 169 Tahun 2006 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Maryani (Pelawan II) (objek litigasi eksekusi) termasuk hak kebendaan yang melekat di dalamnya

dan berhak untuk mempertahankan dan/vatau menikmati hasil dari tanah dan bangunan rumah atau barang yang telah dikuasai. Itikad baik harus dianggap selalu melekat pada Para Pelawan selaku pihak yang berkuasa atas tanah dan bangunan rumah yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161;
- Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan;
- Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174;
- Sebelah Barat : dengan lorong batas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti ;

1. Bahwa 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 169, tanggal 8 Desember 2006 dan telah dibalik atas nama Samsul Bahri tanggal 22 Desember 2009;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai 1 (satu) bidang tanah pekarangan seluas 831 M² (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi), beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen diatasnya, yang terletak di Jalan Banda Aceh-Medan, Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 169, tanggal 8 Desember 2006 dan telah dibalik atas nama Samsul Bahri tanggal 22 Desember 2009, yang telah dijadikan sebagai agunan pinjaman kredit pada Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu adalah;

1. Apakah objek yang telah diangunankan kepada PT.Bank Republik Indonesia TBK (Terlawan I) oleh Alm.Samsul Bahri (suami Terlawan III) adalah milik para Pelawan ?;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan tersebut diatas, maka majelis akan mempertimbangkan: Apakah objek yang telah diangunankan kepada PT.Bank Republik Indonesia TBK (Terlawan I) oleh Alm.Samsul Bahri (suami Terlawan III) adalah milik para Pelawan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh pihak berperkara kepada Hakim dengan tujuan memperkuat kebenaran dalil tentang fakta-fakta hukum yang menjadi pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR/263 RBg para pelawan/kuasanya berkewajiban untuk membuktikan hal-hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa para pelawan/kuasanya untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa:

1. Foto copy Surat Pernyataan antara Tr.Samsul Bahri dan Ny.Bahraini dengan Ny.Maryani nomor 148/LIX/2015 yang dibuat di Notaris Imran Zubir Daeed, SH, tertanggal 15 September 2015, fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, diberi tanda Pkw - 1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 169 Desa Meunasah Lhok, sebidang tanah seluas 831 M² (Delapan Ratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) di Propinsi Naggroe Aceh Darussalam / Aceh Utara, Kecamatan Muara Batu, Desa Meunasah Lhok, Pemegang Hak Tertulis atas nama Maryani, fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, diberi tanda Pkw - 2 ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk mendukung dalil-dalil bantahan/sangkalannya Kuasa Hukum Tertawan I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor 86 tanggal 27 Agustus 2010, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Akta Addendum Jangka waktu dan Suplesi Kredit (I) Nomor 51 tanggal 16 Juli 2009, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy Akta Addendum Jangka waktu dan Suplesi Kredit (II) Nomor 04 tanggal 2 Desember 2009, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Akta Addendum Restrukturisasi Kredit (IV) Nomor 43 tanggal 29 September 2011, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) No 169 tanggal 11 Desember 2006, atas nama Samsuel Bahri R (20021964) yang dikat dengan Hal Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor 165 tanggal 03 Maret 2010, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor 165 tanggal 03 Maret 2010, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-5a;
7. Fotocopy Surat Nomor B.4156-KC-II/ADK/12/2014 tanggal 29 Desember 2014 perihal Surat Peringatan, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-6;

8. Fotocopy Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) tanggal 5 September 2018, sesuai aslinya, telah dicap pos dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I-7;

Menimbang, bahwa untuk Terlawan II dan Terlawan III tidak mengajukan bukti-bukti surat kepersidangan;

Menimbang, bahwa para pelawan/kuasanya untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Syarifuddin Usman Bin Usman**, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan para pelawan akan tetapi tidak ada hubungan famil atau saudara;
- Bahwa saksi tahu persoalan antara para pelawan dengan terlawan III karena masalah pinjam meminjam surat tanah;
- Bahwa saksi juga tahu letak tanah yang disengketakan sekarang yaitu tanah yang di Gampong Meunasah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161;
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan;
 - Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174;
 - Sebelah Barat : dengan lorong batas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada dibuat surat perjanjian pinjam sertivikat atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama sertivikat dipinjam oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa setelah saksi Alm.Samsul Bahri meminjam sertivikat sama Zainuddin (pelawan II) untuk mengambil kredit di Bank;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Samsul Bahri ada memberikan uang kepada Zainuddin (pelawan II);
- Bahwa setelah saksi sertivikat tersebut milik istri pak Zainuddin (pelawan II);
- Bahwa saksi ada melihat sertivikat karena diperlihatkan oleh (pelawan II) dan saksi tidak tahu nomor sertivikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan sertivikat tersebut dipinjamkan oleh Samsul Bahri;
- Bahwa saksi ada diberitahukan oleh Alm.Samsul Bahri tentang pinjaman sertivikat sama pak Zainuddin untuk keperluan mengambil kredit di Bank Rakyat Indonesia;

- Bahwa saksi tidak tahu apakah Alm.Samsul Bahri ada memberikan uang kepada Zainuddin;
- Bahwa setahu saksi sertifikat tersebut adalah milik isteri pak Zainuddin (pelawan II);
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat akan tetapi tidak tahu nomor sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa setahu saksi hubungan Alm.Samsul Bahri dengan Pak Zainuddin hanya sebatas teman;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa didalam tanah seketa tersebut ada bangunan rumah yang sekarang ditempati oleh para pelawan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2.Saksi **Rasnijar Bin M.Daud**, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan para pelawan akan tetapi tidak ada hubungan famil atau saudara;
- Bahwa saksi tahu persoalan antara para pelawan dengan terlawan III karena masalah pinjam meminjam surat tanah;
- Bahwa saksi juga tahu letak tanah yang disengketakan sekarang yaitu tanah yang di Gampong Meunaeah Lhok Kecamatan Muara Batu Kabupaten Aceh Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara : dengan persil tanah Nomor: 00161;
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Banda Aceh-Medan;
 - Sebelah Timur : dengan persil tanah Nomor: 00174;
 - Sebelah Barat : dengan lorong batas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada dibuat surat perjanjian pinjam sertifikat atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama sertifikat dipinjam oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa setahu saksi Alm.Samsul Bahri meminjam sertifikat sama Zainuddin (pelawan II) untuk mengambil kredit di Bank;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Samsul Bahri ada memberikan uang kepada Zainuddin (pelawan II);

- Bahwa selaku saksi sertifikat tersebut milik istri pak Zainuddin (pelawan II);
- Bahwa saksi ada melihat sertifikat karena diperlihatkan oleh (pelawan I) dan saksi tidak tahu nomor sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Samsul Bahri;
- Bahwa saksi ada diberitahukan oleh Alm.Samsul Bahri tentang pinjaman sertifikat sama pak Zainuddin untuk keperluan mengambil kredit di Bank Rakyat Indonesia;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Alm.Samsul Bahri ada memberikan uang kepada Zainuddin;
- Bahwa selaku saksi sertifikat tersebut adalah milik isteri pak Zainuddin (pelawan II);
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat akan tetapi tidak tahu nomor sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa selaku saksi hubungan Alm.Samsul Bahri dengan Pak Zainuddin hanya sebatas teman;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Alm.Samsul Bahri;
- Bahwa didalam tanah seketa tersebut ada bangunan rumah yang sekarang ditempati oleh para pelawan;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa para terlawan dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya yaitu alat bukti Pkw-1 Surat Pernyataan antara Tn.Samsul Bahri dan Ny.Bahraini dengan Ny.Maryani nomor 148/L/IX/2015 yang dibuat di Notaris Imran Zubir Dapoed, SH, tertanggal 15 September 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi para pelawan yaitu saksi **Syarifuddin Usman Bin Usman** dan keterangan saksi **Rasnjir Bin M.Daud** bahwa didalam isi Surat Pernyataan antara Tn.Samsul Bahri dan Ny.Bahraini dengan Ny.Maryani tersebut menerangkan bahwa sertifikat Hak Milik nomor 169 dipinjamkan oleh Samsul Bahri untuk dijadikan sebagai jaminan pada Bank Rakyat Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Lhokseumawe dan dikembalikan oleh Samsul Bahri kepada Maryani selambat-lambatnya pada bulan September tahun 2016 ;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas maka menurut hemat majelis hal tersebut oleh Alm.Samsul Bahri sertifikat tersebut telah dijadikan anggunan pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Lhokseumawe atas persetujuan daripada Maryani berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris Imran Zubir Daud SH, tertanggal 15 September 2015 ;

Menimbang, bahwa didalam jawaban terlawan I bahwa Alm.Samsul Bahri telah mengambil pinjaman kredit pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Lhokseumawe ada dua tahap, untuk tahap yang pertama Alm.Samsul Bahri menerima fasilitas kredit sebesar Rp200.000.000,00- (dua ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 86, Tanggal 27 Agustus 2003, kemudian Addendum jangka waktu dan Suplesi Kredit pertama sesuai Akta Nomor 51 Tanggal 16 Juli 2008 sehingga fasilitas kredit menjadi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kemudian Addendum Jangka Waktu dan Suplesi Kredit kedua Akta Nomor 04, Tanggal 02 Desember 2009 sehingga fasilitas kredit menjadi sejumlah Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya yaitu alat bukti Plw-2 yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 169 Desa Meunasah Lhok, sebidang tanah seluas 831 M² (Delapan Ratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) di Propinsi Naggroe Aceh Darussalam / Aceh Utara, Kecamatan Muara Batu, Desa Meunasah Lhok, Pemegang Hak Tertulis atas nama Maryani;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi para pelawan yaitu saksi **Syarifuddin Usman Bin Usman** dan keterangan saksi **Rasnijar Bin M.Daud** bahwa Alm.Samsul Bahri telah meminjamkan sertifikat Hak Milik nomor 169 untuk dijadikan sebagai jaminan pada Bank Rakyat Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Lhokseumawe dan dikembalikan oleh Samsul Bahri kepada Maryani selambat-lambatnya pada bulan September tahun 2016 ;

Menimbang, bahwa didalam jawaban terlawan I untuk menjamin pelunasan kredit, Debitur dalam hal ini Alm.Samsul Bahri telah menyerahkan sebagai agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 38 tanggal 28 Desember 2005 atas nama Nursiah, yang dikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 431/2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 510/2008. Dan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 169 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Samsuel Bahri.R, yang dikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 165/2010.;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 38 tanggal 28 Desember 2005 atas nama Nursiah, yang dikat dengan Hak Tanggungan

berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 431/2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 510/2009. Dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 169 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Samsul Bahri, tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya, bahwa ternyata Debitur tidak dapat melunasi kewajibannya maka agunan tersebut akan dilelang dan dijual sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang debitur tersebut;

Menimbang, bahwa pihak terlawan I telah memberikan surat peringatan kepada debitur dalam hal ini Alm.Samsul yaitu Surat Nomor B.4158-KC-/ADK/12/2014, Tanggal 28 Desember 2014, dan oleh pihak pelawan I juga telah datang kerumah Nasabah langsung pada tanggal 05 September 2018 Yang pada intinya meminta kepada Debitur Samsul Bahry untuk segera melunasi kewajibannya akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif sama sekali;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka menurut majelis semua harta yang di angunankan oleh Samsul Bahri tidak ada kaitannya lagi dengan para pelawan;

Menimbang, bahwa, mulai kredit macet pada tahun 2014 dan kemudian ada dilakukan penagihan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Lkoseumawe akan tetapi tidak mengindahkan atau tidak memenuhi kewajibannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi para pelawan yaitu saksi **Syarifuddin Usman Bin Usman** dan keterangan saksi **Rasnijar Bin M.Daud** bahwa oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Lkoseumawe mengajukan pelelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Lhokseumawe melakukan pelelangan karena kredit sudah macet atas semua agunan kredit yang diajukan oleh Samsul Bahri berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 38 tanggal 28 Desember 2005 atas nama Nursiah, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 431/2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 510/2009, Dan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 169 tanggal 11 Desember 2006 atas nama Samsul Bahri.R, yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 165/2010.tersebut;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya yaitu Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 169 Desa Meunasah Lhok, sebidang tanah seluas 831 M² (Delapan Ratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) di Propinsi Naggroe Aceh Darussalam / Aceh Utara, Kecamatan Muara Batu, Desa Meunasah Lhok, Pemegang Hak

Tertulis atas nama Maryeni, alat bukti surat tersebut tidak diperlihatkan aslinya oleh para pelawan dipersidangan hanya berupa foto copy;

Menimbang, bahwa dalam nilai normatif hukum perdata pada pasal 1898 KUHPerdara menentukan kekuatan pembuktian suatu surat yang berupa salinan dan fotocopy dapat mempunyai nilai hukum pembuktian sepanjang kutipan, salinan dan fotocopy itu sesuai dengan aslinya, in casu, bukti P1w-2, tidak ada aslinya walaupun telah diberi Materai sebagaimana ditentukan Undang-Undang materai tidak mempunyai kekuatan alat bukti yang sah sehingga alat bukti tersebut yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya Majelis mengenyampingkannya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti dan keterangan para saksi yang diajukan oleh para pelawan/kuasanya sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lainnya, para pelawan/kuasanya tidak dapat membuktikan dalti-dalti gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan para pelawan harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para terlawan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan para pelawan ditolak, maka para pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1243 KUHPerdara, Undang-Undang Ri Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi para Terlawan seluruhnya;

Dalam Provesi;

- Menolak provesi para pelawan;

Dalam pokok perkara;

- Menolak gugatan para pelawan seluruhnya;
- Menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.861.000,00,- (Delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe, pada hari Senin, tanggal 14 Januari 2019, oleh kami, Suleiman M. SH., MH., sebagai Hakim Ketua, M.Yusuf, SH.,MH., dan Mukhtari, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

Lhokseumawe Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lam tanggal 20 September 2018, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 23 Januari 2019 oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Iskandar, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lhokseumawe dihadiri Kuasa para Pelawan, Kuasa Terlawan I, Terlawan III dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Terlawan II;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

M.Yusuf, S.H., M.H.,

Sulaiman M, S.H., M.H.

Mukhtari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Iskandar, SH.,

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. ATK	Rp	50.000,00
3. Panggilan.....	Rp	770.000,00
4. Materai.....	Rp	8.000,00
5. Redaksi.....	Rp	5.000,00
Jumlah.....	Rp	861.000,00

(Delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah)