



**P U T U S A N**

**NOMOR: 280/PDT/2014/PT. MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SENA YURINA, Umur 48 tahun, agama Islam , pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan selamat pulau no 30 C Kel. Siti Rejo III Kec. Medan Amplas, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama SYAHRIZAL HADI HARAHAHAP, S.H, Advokat/konsultan hukum anggota Peradi NIA. 10.01978 yang beralamat di Jalan Karya Setuju Gg. Bilal No. 18 Kelurahan Karang Berombak , Kecamatan Medan Barat , Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Juli 2014 dengan register dibawah nomor W2.U4 /HKM 01.10/VII/2014, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat - I;**

**Lawan**

- 1. JHON WAHIDIN HALOHO, SE, umur 33 tahun, agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Bajak II No. 185 LK-XVI Kelurahan Harjosari II Kec. Medan Amplas Kota Medan dalam hal ini diwakili oleh KAREL DAMANIK, S.H, Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Brigjend Zein Hamid No. 8-B Medan Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2013, yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 29 Juli 2013, dibawah No. Reg. W2.U4/298/Pdt.04.01/VII/2013, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;**

**Dan**

**PERSEROAN TERBATAS PT. BANK DANAMON INDONESIA tbk JAKARTA CABANG DANAMON SIMPANG PINJAM SIMPANG LIMUN MEDAN alamat Jl.Sisingamangaraja KM 4,5 no.351/21 Medan dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya HAPOSAN D.A. SIHOMBING berdasarkan Surat Tugas No. SK-HKM-545 selaku**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**karyawan pada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk qq. Danamon Simpan Pinjam Pasar Model unit Ps. Simpang Limun, yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja Km 4,5 No. 21/351 Kel. Siti Rejo III Kecamatan Medan Amplas, Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 23 Oktober 2013 dengan register dibawah nomor W2.U4/13/HKM.01.10/XI/2013, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Tergugat - II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 24 April 2014, Nomor 89/Pdt.G/2013/PN.LP dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat di dalam Surat Gugatan tertanggal 22 Juli 2013, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 30 Juli 2013, di bawah Reg. No. 89/Pdt.G/2013/PN.LP, telah mengajukan gugatan kepada tergugat – tergugat seperti tersebut di atas, dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

Bahwa Penggugat adalah pemegang alas hak yang sah atas sebidang tanah seluas 278 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi), berikut sebuah bangunan rumah tempat tinggal diatasnya, berikut turutannya, dilengkapi dengan aliran listrik, air dan hak atas langganannya, setempat dikenal sebagai Jalan Pelajar Pasar III Nomor 28 Dusun X desa Marindal, Kec. Patumbak, Kab. Deli Serdang, sebagaimana termaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1006 tanggal 28 Mei 2002 dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah Utara berbatas dengan Gang Pelajar;-----
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Indrawati Lubis;-----
- Sebelah Barat berbatas dengan Gang;-----
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Emmy;-----

Semua alas hak yang sah dari Penggugat atas sebidang tanah tersebut diatas diperoleh Penggugat pada tanggal 13 Pebruari 2013 berdasarkan penjualan di muka umum (lelang) yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, sesuai dengan Risalah Lelang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 079/2013 tanggal 15 Februari 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah II Medan, KPKNL Medan;-----

Bahwa pelaksanaan penjualan dimuka umum (lelang) tersebut diatas dilakukan atas permintaan Tergugat II;-----

Oleh karena Penggugat memperoleh tanah tersebut berdasarkan penjualan di muka umum (lelang) yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, untuk itu maka patut dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat dinyatakan sebagai pemegang alas hak yang sah atas sebidang tanah seluas 278 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi) berikut sebuah bangunan rumah tempat tinggal diatasnya, permanen, berikut turutannya, dilengkapi dengan aliran listrik, air dan hak atas langganannya, setempat dikenal sebagai Jalan Pelajar Pasar III Nomor 28 Dusun X desa Marindal, Kec. Patumbak, Kab. Deli Serdang sebagaimana termaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1006 tanggal 28 Mei 2002;-----

Bahwa sejak Penggugat dinyatakan sebagai pemenang lelang atas sebidang tanah seluas 278 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi) berikut sebuah bangunan rumah tempat tinggal diatasnya, permanen, berikut turutannya, dilengkapi dengan aliran listrik, air dan hak atas langganannya, setempat dikenal sebagai Jalan Pelajar Pasar III Nomor 28 Dusun X desa Marindal, Kec. Patumbak, Kab. Deli Serdang, Penggugat belum dapat menguasai objek lelang tersebut karena masih dikuasai oleh Tergugat I secara tanpa hak;-----

Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang masih menguasai tanah seluas 278 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi) berikut sebuah bangunan rumah tempat tinggal diatasnya, permanen, berikut turutannya, dilengkapi dengan aliran listrik, air dan hak atas langganannya, setempat dikenal sebagai Jalan Pelajar Pasar III Nomor 28 Dusun X desa Marindal, Kec. Patumbak, Kab. Deli Serdang tersebut, Penggugat telah menyampaikan teguran atau somasi, akan tetapi Tergugat I tidak menghiraukannya.

Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak mengosongkan tanah dan rumah tersebut diatas Penggugat telah beritahukan kepada Tergugat II;-----

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Tergugat I yang secara tanpa hak menguasai tanah terperkara, adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);-----

Bahwa oleh karena Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) maka patut dan beralasan, apabila Tergugat I dihukum menyerahkan tanah dan bangunan tanah tempat tinggal diatasnya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;-----

Bahwa Penggugat sangat meragukan itikat baik dari Tergugat I untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini, maka patut dan beralasan pula kiranya menurut hukum apabila Tergugat I dihukum membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya, apabila lalai menjalankan isi putusan perkara ini;-----

Bahwa akibat perbuatan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I secara nyata telah menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat, berupa kehilangan hak untuk mengusahai atas tanah terperkara, sehingga Penggugat kehilangan atas penghasilan yang diharapkan dari pengusahaan tanah/rumah terperkara sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan, sejak tanah/rumah terperkara dikuasai tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I;-----

Bahwa oleh karenanya patut dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat I dihukum untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus, ganti rugi atas hilangnya hak mengusahai tanah terperkara sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya, terhitung sejak bulan Maret 2013 hingga Tergugat I menyerahkan tanah / rumah terperkara kepada Penggugat;-----

Bahwa disamping itu, perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I telah menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat berupa pembayaran jasa Pengacara (Lawyer), dimana guna mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Penggugat telah pula mengeluarkan biaya jasa Pengacara (Lawyer) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga patut dan beralasan menurut hukum apabila menurut hukum membayar kepada Penggugat ganti rugi atas biaya jasa Pengacara yang diperhitungkan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);-----

Bahwa selain kerugian materil akibat perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I, telah pula menjadi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beban pikiran yang menimbulkan kerugian moril bagi Penggugat, hingga patut dan beralasan menurut hukum Tergugat I dihukum untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus kerugian moril yang diperhitungkan sebesar Rp. 20.000.000. (dua puluh juta rupiah);-----

Guna menghindari agar tanah perkara dialihkan Tergugat I kepada pihak ketiga maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah perkara;-----

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang cukup sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dimohonkan kehadiran yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar kiranya berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk hadir pada suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu serta mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dijalankan dalam perkara ini;-----
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemegang alas hak yang sah atas sebidang tanah seluas 278 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi) berikut sebuah bangunan rumah tempat tinggal diatasnya, permanen berikut turutannya dilengkapi aliran listrik, air dan hak atas langganannya, setempat dikenal sebagai Jalan Pelajar Pasar III Nomor 28 Dusun X Desa Marindal I Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, sebagaimana termaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1006 tanggal 28 Mei 2002;-----
4. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);-----
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah/rumah perkara dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;-----
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (dwang som) seketika dan sekaligus uang sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai menjalankan isi putusan perkara ini;-----

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus ganti rugi atas hilangnya hak mengusahai tanah terperkara sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan Maret 2013 sampai Tergugat I mengosongkan/meninggalkan tanah terperkara dalam keadaan baik dan kosong;
8. Menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus ganti rugi atas biaya jasa Pengacara yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);-----
9. Menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus ganti rugi atas kerugian moril sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;-----
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoebaar bij voorraad);-----
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;-----  
Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang se-adil adilnya (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 Nopember 2013, sebelum gugatan dibacakan Kuasa Penggugat telah mengajukan perbaikan gugatan sebagai berikut:-----

- Halaman pertama alinea kedua semula tertulis/ berbunyi sebagai berikut : Dengan ini mengajukan gugatan terhadap 1. SENA YURINA, umur 48 tahun, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Selamat Pulau 30 C, Kel. Sitirejo III Kecamatan Medan Amplas Kota Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut ----- TERGUGAT I ;  
Dengan ini memperbaiki sehingga tertulis/berbunyi sebagai berikut:---  
Dengan ini mengajukan gugatan terhadap: 1. SENA YURINA, umur 48 tahun, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, dahulu beralamat di alamat Jalan Selamat Pulau 30 C, Kel. Sitirejo III Kecamatan Medan Amplas Kota Medan, sekarang berdomisili di Jalan Pelajar No.28 Pasar III Dusun X Desa Marindal I Kecamatan Patumbak Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya dalam hal ini disebut ----- TERGUGAT I ;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

A. Dalam Eksepsi;-----

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak ( subjek), karena tidak mengikut sertakan suami Tergugat I selaku Kepala Keluarga dan pidak kreditur;-----
2. Bahwa gugatan Penggugat juga tidak mengikut sertakan pihak kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan ( KPKNL) selaku pihak yang melaksanakan lelang atas objek terperkara;---
3. Bahwa seharusnya Penggugat juga mengikut sertakan pihak Kantor Pertanahan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat hak milik dan pihak yang akan memproses balik nama sertifikat objek perkara;-----

Bahwa atas dalil-dalil dan fakta hukum tersebut sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (N.O);-----

B. Dalam Pokok Perkara;-----

1. Bahwa apa yang telah Tergugat 1 kemukakan diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat 1 secara hukum sampai saat ini masih sebagai pemilik dan pemegang hak atas sebidang tanah seluas 278 m2 (dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi) berikut sebuah bangunan permanen diatasnya dan tetap dikuasai dan ditempati anak beranak sekeluarga;-----
3. Bahwa apa yang didalilkan oleh penggugat yang menyatakan telah membeli melalui lelang umum pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan pada tanggal 13 Pebruari 2013 sesuai dengan Risalah lelang no.079/2013 tanggal 15 Pebruari 2013 adalah tidak sah secara hukum oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL) Medan tidak pernah memberitahukan secara tertulis kepada Tergugat 1 selaku pemilik dan pemegang hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang.Dan seharusnya secara hukum sebelum lelang dilaksanakan kepada Tergugat 1 harus diberi pemberitahuan dan peringatan sampai 3 (tiga) kali sesuai



dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan atas kedatangan dan informasi Penggugat kepada Kami (Tergugat 1) kami merasa terkejut dan baru tahu bahwa tanah dan rumah kami telah dilelang, sehingga kami tidak mempunyai daya upaya untuk membela dan mempertahankan hak-hak kami secara hukum;---

4. Bahwa pelaksana lelang yang dilakukan oleh kantor KPKNL Medan atas tergugat 2 dapat dikategorikan sebagai tindakan rekayasa yang ingin merugikan dan menghancurkan Tergugat I;-----

5. Bahwa permainan dan rekayasa ini semakin jelas terbukti dari tindakan pelaksanaan lelang oleh kantor KPKNL Medan dan tindakan Penggugat sendiri yaitu dengan merekayasa/merubah alamat tergugat I dengan tujuan agar Tergugat 1 tidak tahu dan tidak hadir ke persidangan dalam perkara ini, sehingga Penggugat akan berjalan dengan mulus guna mendapatkan tanah dan bangunan objek perkara;-----

6. Bahwa baik penggugat dan tergugat 2 adalah juga dapat dikatakan sebagai pihak yang tidak beritikad baik kepada Tergugat 1. hal ini terbukti baik Penggugat maupun Tergugat 2 tidak pernah menyampaikan/menginformasikan kepada tergugat I tentang berapa nilai harga lelang yang telah dilakukan/terjadi atas tanah dan bangunan milik tergugat I adalah ± Rp 40.607.244,- (empat puluh juta enam ratus tujuh ribu dua ratus empat puluh empat rupiah) sementara nilai tanah dan bangunan milik tergugat 1 sesuai dengan nilai jual Objek Pajak (NJOP) berkisar ± (Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan demikian jelas secara hukum tindakan Penggugat dan Tergugat 2 yang bekerja sama merugikan dan menghancurkan kehidupan Tergugat 1 sekeluarga adalah bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku dan sepatutnyalah menyatakan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan milik Tergugat 1 adalah rekayasa dan tidak sah secara hukum sehingga harus dibatalkan.-----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Kuasa Tergugat II, pada persidangan tanggal 18 Desember 2013 telah mengajukan jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut:-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Bahwa **Tergugat II** menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;-----
2. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita butir 1 diakui secara nyata dan tegas oleh **Tergugat II**, bahwa Penggugat adalah pemegang alas hak yang sah atas sebidang tanah seluas 278 M<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Jl. Pelajar Pasar III No. 28 Dusun X Desa Marindal, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1006 tanggal 28 Mei 2002 yang terdaftar atas nama **Tergugat I**;-----
3. Bahwa tanah dan bangunan a quo diperoleh oleh **Penggugat** berdasarkan penjualan lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan pada tanggal 13 Februari 2013, sesuai dengan Risalah Lelang No. 079/2013 tertanggal 13 Februari 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah II Medan, KPKNL Medan;-----
4. Bahwa **Tergugat II** ingin memberikan penjelasan atau klarifikasi sehubungan dengan posita **Penggugat** butir 1 dan 2 Bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri dan disangkal kebenarannya oleh **Penggugat** dan **Tergugat I** bahwa Syafril Bakar, BAC (suami **Tergugat I**) dengan persetujuan dari **Tergugat I** selaku istri dan Penjamin adalah Debitur DSP Unit Ps. Simpang Limun dan telah menerima Fasilitas Kredit DP 200 dari **Tergugat II** dengan plafon sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk jangka waktu mulai tanggal 22 November 2006 yang dibuat antara Syafril Bakar, BAC (Suami **Tergugat I**) dengan **Tergugat II** yang diketahui dan disetujui oleh **Tergugat I** (selaku Penjamin). Sebagai jaminan atas penjamin kredit tersebut, Syafril Bakar, BAC (Suami **Tergugat I**) dan **Tergugat I** mengagunkan Sertifikat Hak Milik No. 1006 tanggal 28 Mei 2002 yang terdaftar atas nama **Tergugat I**, dan oleh **Tergugat II**, objek sengketa dipasang Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 264/2006 tertanggal 1 Desember 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Masnita Dewi, SH PPAT di Kabupaten Deli Serdang dan

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2526/2006  
tertanggal 12 Desember 2006;-----

5. Bahwa berdasarkan catatan administrasi kredit **Tergugat II**, sejak tahun 2008 April 2009, Syafril Bakar, BAC (Debitur/Suami **Tergugat I**) dan **Tergugat I** selaku Debitur dan Penjamin telah lalai atau “wanprestasi” dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada **Tergugat II** bahkan telah macet, dan untuk menyelesaikan tunggakan pembayaran angsuran tersebut, **Tergugat II** telah melakukan pendekatan persuasif kepada **Tergugat I** dengan membuka komunikasi/mendiskusikan penyelesaian kewajiban hutang **Tergugat I** kepada **Tergugat II**. Namun, sikap kooperatif dari **Tergugat II** tidak diindahkan oleh **Tergugat I**, dan **Tergugat I** tetap tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya;-----
6. Bahwa karena tidak adanya itikad baik dari **Tergugat I**, maka **Tergugat II** selanjutnya memberikan peneguran-peneguran dan atau peringatan-peringatan (SP 1, 2, dan 3) secara patut menurut hukum kepada Syafril Bakar, BAC (Debitur/suami **Tergugat I**) dan **Tergugat I** (selaku Penjamin) untuk melakukan penyelesaian kewajiban hutang, namun tidak diindahkan oleh Syafril Bakar, BAC (Debitur/suami **Tergugat I**) dan **Tergugat I** (selaku Penjamin), maka guna penyelesaian kewajiban hutang **Syafril Bakar, BAC** (Debitur/suami **Tergugat I**) dan **Tergugat I** (selaku Penjamin) yang telah macet, maka selanjutnya **Tergugat II** memohon kepada Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (**KPKNL**) Medan untuk dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan atas **objek Sengketa** ;
7. Bahwa sebelum dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan atas **obyek Sengketa** oleh **KPKNL** medan, **Tergugat II** telah memberitahukan pelelangan tersebut secara layak dan patut kepada **Syafril Bakar, BAC** selaku Debitur dan **Tergugat I** selaku Penjamin/pemilik jaminan sebagaimana Surat pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor : B.00355/ALU.Rep-MDN/ tertanggal 31 Januari 2013 dan diterima/disampaikan melalui pos tercatat tertanggal 31 Januari 2013. **Tergugat II** juga telah mengumumkan pelelangan tersebut melalui selebaran temple tanggal 15 Januari 2013 sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman Lelang I dan Surat Kabar Harian "Tribun Medan" pada tanggal 30 Januari 2013 sebagai Pengumuman Lelang II ;-----

8. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan Lelang No. B.0044/ALU.Rep-MDN/0113 tanggal 4 Januari 2013 yang diajukan oleh **Tergugat II** kepada KPKNL Medan, maka KPKNL Medan menetapkan jadwal pelelangan **Obyek Sengketa**, dan berdasarkan Risalah Lelang No. 079/2013 tertanggal 15 Februari 2013, KPKNL Medan menetapkan **Penggugat** sebagai Pemenang Lelang. Dengan demikian **Penggugat** adalah pihak yang berhak atas **Objek Sengketa** ;-----

9. Bahwa untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan **Tergugat II** serta **Penggugat** dan karena jawaban **Tergugat II** ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya keadilan dan kepastian hukum maka **Tergugat II** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo agar menerima gugatan **Penggugat**;-----

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini **Tergugat II** mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan untuk selanjutnya memutuskan bahwa:-----

## **DALAM POKOK PERKARA:**-----

1. Menyatakan secara hukum bahwa **Penggugat** adalah pemegang alas hak yang sah atas sebidang tanah seluas 278 M<sup>2</sup> berikut bangunan diatasnya, yang terletak di Jl. Pelajar Pasar III No. 28 Dusun X Desa Marindal, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1006 tanggal 28 Mei 2002 yang terdaftar atas nama **Tergugat I** ;-----
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit dibawah tangan bermaterai cukup Nomor: 0686/PK/830/1106 tertanggal 22 November 2006 atas Fasilitas Kredit DP 200 dengan plafon sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);-----
3. Menyatakan sah dan mengikat Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2526/2006 tertanggal 1 Desember 2006 yang dibuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh dan dihadapan Masnita Dewi, SH PPAT di Kabupaten Deli Serdang ;-----

4. Menyatakan secara hukum **Tergugat I** telah lalai / wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada **Tergugat II**;-----
5. Menyatakan sah secara hukum dan mengikat Risalah lelang No. 079/2013 tertanggal 13 februari 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan serta proses pelelangan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan pada tanggal 13 Februari 2013;---

## **ATAU SEMULA/SEBAGAI PENGGANTINYA. -----**

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (*ex Aequo Et Bono*) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan didalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hukum Pemeriksa perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab antara kedua belah pihak yang berperkara, yaitu Replik tanggal 08 Januari 2014 oleh Kuasa Penggugat dan Duplik tanggal 22 Januari 2013 oleh Tergugat I, sedangkan Kuasa Tergugat II tidak mengajukan duplik, yang untuk mempersingkat uraian Putusan ini cukup ditunjuk selengkapny dalam Berita Acara Sidang;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menjatuhkan putusan tanggal 24 April 2014, Nomor 89/Pdt.G/2013/PN.LP yang amarnya sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi:-----**

- Menolak eksepsi tergugat I untuk seluruhnya;-----

### **Dalam Pokok Perkara:-----**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemegang alas hak yang sah atas sebidang tanah seluas 278 M2 (dua ratus tujuh pulu delapan meter persegi) berikut sebuah bangunan rumah tempat tinggal diatasnya, permanen berikut turunannya dilengkapi aliran listrik, air dan hak atas langganannya, setempat dikenal sebagai jalan Pelajar Pasar III Nomor: 28 Dusun X Desa Marindal I Kecamatan Patumbak, Kabupaten



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Deli Serdang, sebagaimana termaksud dalam sertifikat Hak Milik Nomor:1006 tanggal 28 Mei 2002;-----

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan "*Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad)*";-----
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah/rumah terperkara dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;-----
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (dwang soom) seketika dan sekaligus uang sebesar Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai menjalankan isi putusan ini;-----
6. Menghukum Tergugat- Tergugat, secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, sebesar Rp; 716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);-----
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor: 28/BDG/2014/PN-LP tanggal 10 Juli 2014 yang dibuat oleh **BILLIATER SITEPU, S.H, M.H** Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Tergugat I telah menyatakan banding Terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 89/Pdt.G/2013/PN.LP, tanggal 24 April 2014 dan telah diberitahu kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 06 Agustus 2014 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 07 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tanggal 21 Juli 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 21 Juli 2014 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Turut Terbanding, semula Tergugat II pada tanggal 06 Agustus 2014 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 08 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 21 Agustus 2014 yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 25 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 06 Agustus 2014 telah memberitahukan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II dan pada tanggal 08 Agustus 2014 telah memberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan pada tanggal 11 Agustus 2014 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat I untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 89/Pdt.G/2013/PN.LP tanggal 24 April 2014, Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Tergugat I didalam Memori Bandingnya, serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 89/Pdt.G/2013/PN.LP, tanggal 24 April 2014 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal 1365 KUH. Perdata jo pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR/RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

----- **Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;**-----

----- **Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 24 April 2014 Nomor: 89/Pdt.G./2013/PN.LP, yang dimohonkan banding;**-----

----- **Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);**-----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari: **SENIN**, tanggal **2 MARET 2015**, oleh kami : **SAUT H. PASARIBU, S.H** Hakim Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, **SAMA RAJA MARPAUNG, S.H** dan **ABDUL FATTAH, S.H, M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 September 2014 Nomor: 280/PDT/2014/PT-MDN, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **SENIN**, tanggal **9 MARET 2015**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut **HERMAN SEBAYANG, S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

**SAMA RAJA MARPAUNG, S.H**

ttd

**SAUT H. PASARIBU, S.H**

ttd

**ABDUL FATTAH, S.H, M.H**

PANITERA PENGGANTI,

ttd

**HERMAN SEBAYANG, S.H**

## **Biaya :**

- |                |     |           |
|----------------|-----|-----------|
| 1. Redaksi     | Rp. | 5.000,-   |
| 2. Meterai     | Rp. | 6.000,-   |
| 3. Pemberkasan | Rp. | 139.000,- |

**Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)**