



PUTUSAN

Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SUSI GHORETTI, tempat/tanggal lahir Medan, 18 April 1967, jenis kelamin Perempuan, agama Katolik, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Sutomo Ujung No. 267 Kelurahan Durian Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ILHAM GANDHI LUBIS, S.H., dan BUHA P. SIBURIAN, S.H., Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Sesar Komplek Citra Mulia Blok D17 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 01 Februari 2021 Reg.No : 242/Pent.Perd/2021/PN Mdn, semula Penggugat disebut sebagai Pemanding;

Lawan

1. FERDINAN GHODANG, Tempat//Tanggal lahir Medan, 14 September 1972,
Jenis Kelamin laki-laki, Agama Katolik, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sutomo Ujung No. 271/273 Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, semula Tergugat I disebut sebagai Terbanding I;
2. PT. Bank COMMONWEALTH Kantor Cabang Medan, beralamat di Jl. Palang Merah No. 110, Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, semula Tergugat II disebut sebagai Terbanding II;
3. Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara C/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, yang beralamat di Gedung Keuangan Negara Jalan Diponegoro Nomor: 30 A, Kelurahan Madras Hulu Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, semula Tergugat III disebut sebagai Terbanding III;

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 9 Desember 2021 Nomor 546 /Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 9 Desember 2021 Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Penetapan Hakim Ketua Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN tanggal 9 Desember 2021 tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas Perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Agustus 2021 Nomor 546/Pdt.G/2021/PN Mdn dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat gugatan tanggal 29 Januari 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 1 Februari 2021, dalam Register Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA:

1. Bahwa telah terjadi perkawinan Orang Tua dari Penggugat dan Tergugat I yang bernama SIMON GHODANG dengan LINDA YANI TJAHYANTO. dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai 2 (dua) orang anak, yang masing-masing bernama SUSI GHORETTI (Penggugat) dan FERDINAN GHODANG (Tergugat I);
2. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2014, telah meninggal dunia di Medan seorang bernama SIMON GHODANG. sesuai dengan Akta Kematian yang dikeluarkan di kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Medan No. 231/U/Mdn/2014 pada tanggal 18 Februari 2014; (*bukti P-2*)
3. Bahwa sesuai dengan surat KETERANGAN HAK MEWARISI No. 03/KHM/2015, yang dibuat oleh ABIDIN SOADUON PANGGABEAN, SH selaku Notaris di Medan, yang menerangkan tentang hak untuk mewarisi berupa harta peninggalan "Almarhum"; (*bukti P-3*)
4. Bahwa atas harta persekutuan antara Almarhum dengan nyonya LINDA YANI TJAHYANTO, harta peninggalan untuk 1/2 (satu per dua) bagian, sedangkan 1/2 (satu per dua) bagian lainnya merupakan harta peninggalan Almarhum. Dan terhadap harta peninggalan tersebut dimiliki



haknya oleh nyonya LINDA YANI TJAHYANTO beserta 2 (dua) orang anaknya (Penggugat dan Tergugat I);

5. Bahwa berhubung dengan uraian tersebut diatas, berupa harta peninggalan Almarhum yang berhak menurut hukum ialah:

- 1) Nyonya LINDA YANI TJAHYANTO selaku Istrinya untuk $1/2 \times (3 \times 1/2)$ bahagian atau $4/6$ bahagian;
- 2) Nyonya SUSI GHORETTI, selaku Anaknya untuk $1/3 \times 1/2$ bahagian atau $1/6$ bahagian;
- 3) Tuan FERDINAN GHODANG, selaku Anaknya untuk $1/3 \times 1/2$ bahagian atau $1/6$ bahagian;

6. Bahwa atas beberapa aset yang merupakan harta warisan dari Alm. Simon Ghodang yang secara terang-terangan dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I adalah sebagai berikut :

- 1) Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1402, dengan luas tanah 161 M^2 (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Durian Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, di terbitkan di Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 20 Januari 2011, terdaftar atas nama FERDINAN GHODANG Sarjana Ekonomi;
- 2) Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2460, dengan luas tanah 317 M^2 (tiga ratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pulo Brayan Darat II Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, di terbitkan di Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 12 Juni 2012, terdaftar atas nama FERDINAN GHODANG Sarjana Ekonomi;
- 3) Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2458, dengan luas tanah 113 M^2 (seratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pulo Brayan Darat II Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara. di terbitkan di Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 12 Juni 2012, dengan Surat Ukur Nomor: 00827/Pulo Brayan Darat II/2012 tanggal 25 April 2012, terdaftar atas nama FERDINAN GHODANG Sarjana Ekonomi;

7. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.1402 yang terletak di Kelurahan Durian Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, yang sebelumnya adalah milik Alm. Simon Ghodang. Dimana Tergugat I secara melawan Hukum telah menerbitkan sertifikat tersebut sehingga menjadi milik Tergugat I. Dengan dalih telah menjadi pewaris yang sah



terhadap sertifikat tersebut;

8. Bahwa dimana diketahui belum ada keterangan yang sah untuk membuktikan bahwasanya Tergugat I sebagai pemilik dari SHM No: 1402 tersebut, dan tidak pernah Penggugat membuat pernyataan tertulis terhadap SHM No: 1402 adalah bagian hak mewarisi dari Tergugat I;
9. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2460 dan No. 2458 yang terletak di Kelurahan Pulo Brayon Darat II Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, yang diketahui bersama antara Penggugat dan Tergugat I adalah termasuk harta peninggalan Alm. Simon Ghodang; Dimana pembiayaan/pembelian terhadap sertifikat tersebut menggunakan seutuhnya dari Alm.Simon Ghodang dan diterbitkan atas nama Tergugat I;
10. Bahwa sudah sepatutnya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2460 dan No.2458 juga bagian dari harta bersama yang harus di berikan kepada setiap orang yang mewarisi harta peninggalan Alm. Simon Ghodang;
11. Bahwa pada dasarnya Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I menguasai benda (*bezit*) tersebut diatas sebagai keperluan usaha dan tempat tinggal untuk menghidupi keluarganya. Dengan begitu Tergugat I adalah penguasa benda (*bezit*) yang beritikad baik (*bezit te goeder trouw*). Namun dengan ditemukannya oleh Penggugat dimana Sertifikat Hak Milik No.1402, No.2460 dan No.2458 tersebut telah menjadi agunan/jaminan pada pihak Tergugat II merupakan tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dimana jelas atas Sertifikat Hak Milik No. 1402, No. 2460 dan No. 2458 tersebut, adalah kepemilikan yang berhak mewarisi terhadap harta warisan Alm. Simon Ghodang;
12. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II dengan membuat Sertifikat Hak Milik No. 1402, No. 2460 dan No. 2458 menjadi Hak Tanggungan antara Tergugat I dan Tergugat II, berupa pembiayaan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I, memberikan dampak rasa ketidakpastian Penggugat sebagai bagian dari penerima waris atas Alm. Simon Ghodang;
13. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1402, No. 2460 dan No. 2458 terdengar kabar oleh Penggugat dimana akan dilakukan pelelangan oleh Tergugat II melalui Tergugat III yang dikarekanan Tergugat I sudah dikategorikan sebagai nasabah yang macet oleh Tergugat II terhadap Pembiayaan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I;
14. Bahwa terhadap Perbuatan yang telah dilakukan Para Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis



Hakim yang memeriksa menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

15. Bahwa dimana pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II menimbulkan rasa kecemasan mendalam yang dirasakan Penggugat. Dimana terhadap harta waris yang menjadi objek sengketa tersebut berpotensi terjadi pengalihan kepada pihak lain melalui pelelangan. Oleh karena itu Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa segera meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara tersebut guna menjamin agar gugatan Penggugat nantinya tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang cukup, maka sangat beralasan hukum kiranya putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada upaya Banding ataupun Kasasi (*uit voerbaarbijvooraad verjklaard*) maupun Verzet;
17. Bahwa untuk menjamin putusan, maka wajar jika penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
18. Bahwa sangat berdasarkan hukum dan berkeadilan jika yang Mulia Majelis Hakim berkenaan menjatuhkan Putusan Provisionil sebelum Putusan Pokok Perkara yang menyatakan bahwa untuk membatalkan segala bentuk pelelangan terhadap objek perkara yang dapat merugikan Penggugat, sampai dengan adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini;
19. Bahwa oleh karena pihak Tergugat I terbukti menguasai harta benda yang menjadi obyek sengketa tersebut secara melawan hukum, maka seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini harus dibebankan kepada Tergugat I.

DALAM PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas maka dengan segala hormat dan kerendahan hati, dan untuk kemudian menjatuhkan putusan hukum atas gugatan Penggugat yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. DALAM PROVISI:

Menetapkan untuk membatalkan/menunda pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III terhadap objek perkara yaitu Sertifikat Hak Milik No.1402, No.2460 dan No.2458 sampai ada keputusan



Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (In Cracht);

2. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Mengabulkan putusan Provisionil/keputusan sela tersebut diatas;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah di letakkan;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari jika Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini terhitung sejak berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ongkos perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet;

ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik (*naar goede justitie recht doen*), mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I,II dan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*ObscuurLibel*):
 - Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan karena perumusan Posita/fundamentum petendi dan petitum gugatan tidak jelas dan tidak saling mendukung. Hal ini terlihat jelas pada dalil-dalil posita gugatan *a quo* tidak satupun yang relevan dengan petitum gugatan, padahal seharusnya gugatan yang benar adalah fundamentum petendi dangan petitum harus berkaitan dan saling mendukung.
 - Bahwa posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara yang tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan, juga sekaligus memikulkan beban/kewajiban untuk



pembuktian kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatan sesuai dengan digariskan Pasal 1865 KUHPerdara yang menegaskan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, karena itu tidak perlu diulangi lagi disini;
2. Bahwa tidak benar pernyataan Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik No. 1402, Sertifikat Hak Milik No. 2460, Sertifikat Hak Milik No. 2458 adalah milik bersama antara Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa pernyataan kepemilikan bersama tersebut, tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat. Bahkan Penggugat terindikasi ingin menguasai seluruh asset yang saya miliki dengan mengaitkan dengan harta peninggalan/warisan orang tua kami yaitu Sdr. Simon Ghodang;
4. Bahwa terhadap berupa Sertifikat Hak Milik No.1402, Sertifikat Hak Milik No. 2460, Sertifikat Hak Milik No. 2458 adalah bukan bagian dari surat KETERANGAN HAK MEWARISI Nomor: 03/KHM/2015, yang dibuat oleh ABIDIN SOADUON PANGGABEAN, S.H. selaku Notaris di Medan, melainkan kepemilikan yang sah yang dimiliki oleh Tergugat I dan bukan bagian dari harta peninggalan/warisan orang tua kami yaitu Sdr. Simon Ghodang;
5. Bahwa terhadap penguasaan atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1402, Sertifikat Hak Milik No. 2460, Sertifikat Hak Milik No. 2458, sudah menjelaskan bahwa memang benar penguasaan terhadap tanah dan bangunan tersebut sudah milik mutlak Tergugat I;
6. Bahwa sudah sepantasnya Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, dimana Penggugat sendiri telah mendapatkan atau memperoleh bagian tersendiri atas harta warisan orang tua kami yaitu Sdr. Simon Ghodang;
7. Bahwa terhadap tuntutan kerugian materil yang diajukan Penggugat dan sudah terbukti atas Sertifikat Hak Milik No. 1402, Sertifikat Hak Milik No.2460, Sertifikat Hak Milik No. 2458 adalah milik Tergugat I, dan maka dari itu tuntutan kerugian tersebut sangat tidak berdasar dan menjadi



tanggungannya sendiri;

Berdasarkan alasan yang telah diuraikan diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenaan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau: Apabila majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat II

. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II/PT. Bank Commonwealth menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 29 Januari 2021, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat II/PT. Bank Commonwealth dalam persidangan;-
2. Bahwa setelah membaca dengan teliti dan cermat keseluruhan gugatan Penggugat tertanggal 29 Januari 2021 dalam perkara *a quo* bahwa gugatan tersebut salah kaprah, salah alamat dan tidak ada relevansinya khususnya dengan mengikutsertakan Tergugat II/ PT. Bank Commonwealth karena Tergugat II/PT. Bank Commonwealth tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat/Susi Ghoretti, Tergugat II/PT. Bank Commonwealth hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I/Ferdinan Ghodang yang adalah debitor peminjam uang dari Tergugat II/PT. Bank Commonwealth dan kreditnya sudah macet karena Tergugat I/Ferdinan Ghodang tidak mampu membayar hutangnya;
3. Bahwa Tergugat I/Ferdinan Ghodang telah mengikat diri dengan Tergugat II/PT. Bank Commonwealth dimana Tergugat I/Ferdinan Ghodang dan Tergugat II/PT. Bank Commonwealth secara bersama menandatangani Akta perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan Lie na Rimbawan SH, Notaris/PPAT di kota Medan sehingga perjanjian kredit tersebut merupakan bukti yang sempurna (Vide Pasal 1870 KUHPerduta);-
4. Bahwa jika Penggugat/ Susi Ghoretti akan mengajukan gugatan sesuai



dengan dalilnya Perbuatan Melawan Hukum (hanya antara Penggugat/Susi Ghoretti dengan Tergugat I/ Ferdinan Ghodang), maka dalam gugatan yang akan diajukan Penggugat/Susi Ghoretti hanya antara Penggugat/Susi Ghoretti dengan Tergugat I/Ferdinan Ghodang, tidak diperbolehkan/ tidak punya dasar hukum untuk mengikutsertakan Tergugat II/PT.Bank Commonwealth, Tergugat III/KPKNL Medan karena tindakan Tergugat II/ PT. Bank Commonwealth dan Tergugat III/KPKNL Medan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

5. Bahwa berdasarkan uraian dan argumentasi hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas maka adalah patut dan adil jika gugatan Penggugat/Susi Ghoretti khususnya terhadap Tergugat II/PT.Bank Commonwealth haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II/PT. Bank Commonwealth menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 29 Januari 2021, kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat II/PT. Bank Commonwealth dalam persidangan dan apa yang telah diuraikan oleh Tergugat II/PT. Bank Commonwealth dalam eksepsi secara mutatis mutandis adalah satu kesatuan (*eenheid*) sehingga tidak perlu diulangi;
2. Bahwa Tergugat II/PT. Bank Commonwealth mempunyai hubungan hukum hanya dengan Tergugat I/Ferdinan Ghodang adalah karena adanya kesepakatan dan penandatanganan bersama Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat II/ PT. Bank Commonwealth sebagai Kreditor dan Tergugat/ Ferdinan Ghodang sebagai Debitor dengan persetujuan isterinya Susi Waty untuk mendapatkan pinjaman/fasilitas kredit dari Tergugat II/PT. Bank Commonwealth sehingga perjanjian tersebut adalah sah, mengikat, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya serta harus dilaksanakan dengan itikad baik (Vide Pasal 1320 jo. pasal 1338 KUHPerduta). Adapun akta perjanjian tersebut adalah sebagaimana diuraikan berikut :
 - > Akta Perjanjian Kredit Nomor: 150 tanggal 29 Nopember 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di kota Medan;
 - > Akta Perjanjian Kredit Nomor: 151 tanggal 29 Nopember 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT



di Kota Medan;

- > Akta Perjanjian kredit Nomor: 52 tanggal 13 Desember 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan;
3. Bahwa Tergugat I/Ferdinan Ghodang dengan Tergugat II/PT.Bank Commonwealth juga menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan yaitu:
- > Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 723/2017 tertanggal 21 Desember 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 12 tertanggal 5 Desember 2017 yang diperbuat di hadapan Lie Na Rimbawan,SH, Notaris/PPAT di kota Medan dan selanjutnya telah dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor: 970 tertanggal 31 Januari 2018 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan;
 - > Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 5/2018 tertanggal 04 Januari 2018 yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 53 tertanggal 13 Desember 2017 yang diperbuat di hadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di kota Medan dan selanjutnya telah dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor: 799 tertanggal 31 Januari 2018 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan;

Bahwa perjanjian kredit yang telah ditandatangani bersama-sama antara Tergugat I/Ferdinan Ghodang dengan Tergugat II/PT.Bank Commonwealth yang diperbuat dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan sebagai Pejabat yang berwenang maka perjanjian tersebut adalah perjanjian yang merupakan Akta Otentik sehingga oleh karena itu berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara, Akta tersebut berlaku sebagai alat bukti yang sempurna;

4. Bahwa sepakat para pihak mengikat diri adalah merupakan asas hukum yang esensial dalam hukum perikatan. Asas ini dinamakan juga asas hukum otonom konsensualisme, yang menentukan adanya perjanjian.



Bahkan asas konsensualisme ini merupakan syarat mutlak bagi hukum perikatan yang modern dan bagi terciptanya kepastian hukum. Asas ini bisa kita temukan dalam ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur persyaratan sahnya suatu perjanjian, yaitu salah satu diantaranya sebagai syarat pertama: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. (*Lihat Buku Muhammad Djumhana, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2012, Hukum Perbankan di Indonesia, hlm.342*);

5. Bahwa seluruh perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diatas telah ditandatangani bersama antara Tergugat I/Ferdinan Ghodang selaku Debitor dengan persetujuan isterinya Nyonya Susi Waty dengan Tergugat II/PT Bank Commonwealth, sehingga seluruh perjanjian kredit dan yang telah ditandatangani oleh Tergugat I/Ferdinan Ghodang selaku debitor dan ditandatangani oleh Tergugat II/PT.Bank Commonwealth selaku kreditor tersebut adalah sah yang mengikat harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya, perjanjian kredit tersebut sah dan berkekuatan hukum dengan berdasarkan kepada :

> Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi:

"Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;"

Berdasarkan pasal tersebut jelas dan terang bahwa para pihak *in casu* Tergugat I/ Ferdinan Ghodang dan Tergugat II/PT.Bank Commonwealth bertindak menurut hukum dan telah memenuhi syarat-syarat tersebut;

> Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Berdasarkan pasal tersebut maka berlakulah asas "Pacta Sunt Servanda" yang berprinsip bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak sudah berlaku sebagai undang- undang, Perjanjian itu haruslah dilaksanakan dengan itikad baik (zij moetente goeder trouw worden ten



uitvoer gebracht).

- > Pasal 1339 KUHPerdara yang berbunyi: "Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu menurut sifatnya dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang".

Berdasarkan pasal-pasal yang disebutkan diatas bahwa Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani bersama-sama oleh para pihak (Tergugat I/Ferdinan Ghodang) dan Tergugat II/PT. Bank Commonwealth secara tegas dan jelas diatur isi kesepakatannya yaitu berdasarkan kepada keadilan, kebiasaan atau undang-undang;

6. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutangnya, Tergugat I/Ferdinan Ghodang selaku Debitor telah menyerahkan jaminan/agunan kepada Tergugat II/PT.Bank Commonwealth selaku Kreditor, yaitu berupa:

- > Sebidang tanah seluas $\pm 161 M^2$ dengan bangunan yang terletak di Jl. Sutomo Ujung No.271/273, Kel. Durian, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1402/Kel.Durian tercatat atas nama Ferdinan Ghodang;

- > Sebidang tanah seluas $\pm 113 M^2$ dan bangunan yang terletak di Jl. Cemara No.22C, Kel Pulo Brayon darat II, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 2458/Kel Pulo Brayon darat II tercatat atas nama Ferdinan Ghodang;

- > Sebidang tanah seluas $\pm 317 M^2$ dan bangunan yang terletak di Jl. Cemara No.22D, Kel Pulo Brayon darat II, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.2460/Kel Pulo Brayon darat II tercatat atas nama Ferdinan Ghodang;

7. Bahwa terhadap seluruh proses penandatanganan Perjanjian Kredit, Penyerahan jaminan-jaminan dari Debitor/Tergugat I/Ferdinan Ghodang bersama dengan kreditor/Tergugat II/PT.Bank Commonwealth, pemasangan dan pembebanan Hak Tanggungan adalah di depan Negara yaitu Notaris/PPAT kemudian penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan (BPN) kota Medan setelah dilakukan cek bersih terlebih dahulu, semuanya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku khususnya menurut Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan menurut Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan



sehingga jelas dan terang bahwa tidak ada perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh Tergugat II;

8. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.1402 yang sebelumnya tercatat atas nama Simon Ghodang (Orang tua Penggugat/Susi Ghoretti dan Tergugat I/Ferdinan Ghodang) telah terjadi peralihan kepemilikan menjadi milik atas nama Ferdinan Ghodang/Tergugat I, berdasarkan pewarisan dengan Surat Keterangan Hak Mewaris No.03/KHM/2015 tanggal 08/04/2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Abidin Soaduo Panggabean, SH Notaris di Medan dan Pembagian Waris No.10 tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Rosanna Lubis,SH Notaris di Medan;

9. Bahwa terhadap objek jaminan milik Tergugat I/Ferdinan Ghodang tersebut yaitu berupa 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik telah dibebani dengan Hak Tanggungan diantaranya sebagai berikut:

- > Sertifikat Hak Milik No.1402/Kel.Durian yang tercatat atas nama Ferdinan Ghodang (i.c. Tergugat I) telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor: 970 tertanggal 31 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:723/2017 tertanggal 21 Desember 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan jo. Surat Kuasa membebaskan hak Tanggungan Nomor: 12 tertanggal 05 Desember 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan;
- > Sertifikat Hak Milik No.2458/Kel. Brayan II dan No.2460/Kel. Pulo Brayan Darat II yang tercatat atas nama Ferdinan Ghodang (i.c. Tergugat I) telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor: 799 tertanggal 31 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 5/2018 tertanggal 4 Januari 2018 yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 53 tertanggal 13 Desember 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na



Rimbawan,S.H Notaris/PPAT di Kota Medan;

10. Bahwa dengan wanprestasinya Tergugat I/Ferdinan Ghodang selaku Debitor atau telah dikategorikan sebagai Debitor macet dalam melakukan pembayaran maupun pelunasan hutang/kewajibannya kepada Tergugat II/PT.Bank Commonwealth, maka Tergugat II/ PT. Bank Commonwealth selaku kreditor beritikad baik dan untuk memenuhi ketentuan pasal 1238 KUHPerdara telah mengingatkan dan telah memberikan Surat Peringatan kepada Tergugat I/Ferdinan Ghodang sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sebagai berikut:

- > Surat No. Ref: 2330/FE/VII/PTBC/2019 tertanggal 22 Agustus 2019, perihal: Surat Peringatan I (pertama) yang ditujukan kepada Ferdinan Ghodang;
- > Surat No. Ref: 2556/FE/IX/PTBC/2019 tertanggal 13 September 2019, perihal: Surat Peringatan II (kedua) yang ditujukan kepada Ferdinan Ghodang;
- > Surat No. Ref: 2606/FE/IX/PTBC/2019 tertanggal 23 September 2019, perihal: Surat Peringatan III (ketiga/terakhir) yang ditujukan kepada Ferdinan Ghodang;

11. Bahwa Tergugat I/Ferdinan Ghodang telah wanprestasi dalam membayar ataupun melunasi hutangnya kepada Tergugat II/PT.Bank Commonwealth baik hutang pokok, bunga dan denda dengan rincian hutang tanggal 14 Oktober 2020 dengan total Rp.9.361.411.510,31 (sembilan milyar tiga ratus enam puluh satu juta empat ratus sebelas ribu lima ratus sepuluh

rupiah koma tiga puluh satu sen) dan jumlahnya akan terus bertambah sampai terjadinya pelunasan. Adapun perincian hutang Tergugat I/Ferdinan Ghodang adalah sebagai berikut:

Nama	Fasilitas	Pokok	Bunga	Denda	Total
Debitor					
Ferdinan	KPR	3,448,827,583,06	443,183,001.86	301,797,675.95	4,193,808,260.87
Ghodang	PRK	3,000,000,000.00	1,283,709,406,28		4,283,787,406.28
	TermLo			78,000.00 66,447,711.	
	An	723,712,589.72	93,655,542.39	05	883,815,843.16
	Total	7.172.540.172.78	1,820,547,950.53	368,323,387.00	9,361,411,510.31



12. Bahwa oleh karena Tergugat I/Ferdinan Ghodang telah wanprestasi dan dikategorikan sebagai debitor macet dan Tergugat I/Ferdinan Ghodang tidak sanggup membayar hutang/kewajibannya maka sesuai ketentuan hukum yang berlaku maka terhadap objek jaminan Tergugat I/Ferdinan Ghodang yang telah dibebankan Hak Tanggungan tersebut siap untuk dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku didasarkan kepada:

- > Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: "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."
- > Atau berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi :
 - (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
 - (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku *grosse acte hyphoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Bahwa berdasarkan pasal tersebut Tergugat II/PT.Bank Commonwealth sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut yang mana pelaksanaan lelang tersebut dilakukan bersama dengan Tergugat III/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan sebagai lembaga lelang yang sah menurut undang-undang sehingga pelaksanaan lelang tersebut tidak bertentangan dan tidak melanggar isi Akta Perjanjian Kredit. Dengan demikian permohonan dalam provisi angka 1 dalam perkara *a quo* haruslah ditolak karena tidak



berdasarkan hukum;

13. Bahwa Tergugat I/Ferdinan Ghodang telah wanprestasi dan telah masuk ke dalam kategori kredit macet dan apabila Tergugat I/Ferdinan Ghodang tidak mampu melunasi hutangnya secara keseluruhan atau hasil penjualan seluruh objek jaminan tidak mampu melunasi seluruh hutangnya, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor: 1 Tahun 2000 tentang Lembaga Paksa Badan, Tergugat I/Ferdinan Ghodang dapat dikategorikan Debitor yang tidak beritikad baik dan tidak dapat melunasi keseluruhan hutangnya sehingga dapat diajukan untuk dikenakan hukum paksa badan/gijzeling;

14. Bahwa Penggugat diduga telah memberikan atau menempatkan keterangan palsu sebagaimana diatur dalam pasal 263 KUHP yang berbunyi: "Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun."

Tergugat II/PT. Bank Commonwealth sedang mendalami dan mempertimbangkan untuk melaporkan Penggugat/Susi Ghoretti kepada Kepolisian Republik Indonesia atas dugaan tindak pidana tersebut. Dan karena ancaman hukumannya lebih dari 5 tahun maka sesuai KUHAP dapat ditahan;

15. Bahwa demikian halnya tentang permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat/Susi Ghoretti terhadap objek jaminan milik Tergugat I/Ferdinan Ghodang tidak beralasan dan tidak berdasar hukum karena keseluruhan objek jaminan tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1402/Kel. Durian. Sertifikat Hak Milik No.2458/Kel. Pulo Brayon Darat II dan Sertifikat Milik No. 2460/Kel. Pulo Brayon Darat II telah menjadi jaminan hutang Tergugat I/Ferdinan Ghodang kepada Tergugat II/PT. Bank Commonwealth dan telah dibebani Hak Tanggungan sehingga patutlah permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat/ Susi Ghoretti haruslah ditolak karena



tidak mempunyai dasar hukum;

16. Bahwa selain itu Permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Penggugat/ Susi Ghoretti bertentangan dengan Yurisprudensi No.394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang berbunyi: 'Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia cabang Gresik (i.c. Tergugat II/ PT. Bank Commonwealth) tidak dapat dikenakan *Conservatoir Beslag*', oleh karena itu permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat/Susi Ghoretti haruslah ditolak;

17. Bahwa Tidak benar telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II/PT.Bank Commonwealth seperti yang didalilkan oleh Penggugat/Susi Ghoretti. Bahwa dengan rendah hati Tergugat II/PT. Bank Commonwealth tambahkan dan jelaskan disini, bahwa suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) dapat dijelaskan sebagaimana yang terdapat dalam:

> Buku "Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer" karangan Dr. Munir Fuadi, SH., MH., LLM terbitan PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2005 halaman 10 yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi pihak korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

> Buku Prof. Dr. Rosa Agustina dalam bukunya: "Perbuatan Melawan Hukum" Dr. M.A. Moegni Djodirdjo dalam bukunya: "*Het Nederlandsch Verbintenissenrecht*" dan berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPperdata, maka pada hakekatnya anasir atau unsur- unsur Perbuatan Melawan Hukum mencakup:

- 1) Harus adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pihak sipelaku;
- 4) Ada kerugian;
- 5) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan



hukum itu dengan kerugian.

18. Bahwa berdasarkan poin 17 di atas Tergugat II/PT. Bank Commonwealth tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur tersebut justru sebaliknya Tergugat II/PT. Bank Commonwealth melakukan haknya sesuai kesepakatan bersama dengan Tergugat I/Ferdinan Ghodang dan melaksanakan prosedur lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

19. Bahwa terhadap permohonan Penggugat/Susi Ghoretti yang mengajukan permohonan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari haruslah ditolak karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dalam perkara ini dan lagi pula tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.459K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang amarnya menyatakan: *"besar tuntutan kerugian yang tidak dirinci, tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak"*;

20. Bahwa berdasarkan argumentasi dan dasar hukum yang telah kami uraikan di atas maka gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hak yang kuat sehingga adalah patut dan adil untuk ditolak seluruhnya;

III. DALAM PROVISIONIL:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara secara mutatis mutandis dalam satu kesatuan (*eenheid*) sehingga tidak perlu diulang kembali;
2. Bahwa permohonan provisionil yang diajukan oleh Penggugat/Susi Ghoretti terlihat dan terkesan tidak serius dan hanya mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan tidak sesuai dengan sistematika dan konstruksi sebuah gugatan;
3. Bahwa Penggugat/Susi Ghoretti tidak mempunyai alasan dan dasar hukum untuk membatalkan/menunda lelang terhadap seluruh jaminan kredit yang telah dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat I/Ferdinan Ghodang kepada Tergugat II/PT. Bank Commonwealth (dimana Tergugat I/Ferdinan Ghodang telah setuju dengan persyaratan kredit dan telah menandatangani Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan Tergugat II/PT. Bank Commonwealth) dan telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana yang telah diatur dalam



Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga Tergugat II/PT.Bank Commonwealth mempunyai hak dalam pembayaran/pelunasan hutang dari penjualan/lelang objek jaminan Hak Tanggungan tersebut, maka patutlah permohonan Penggugat/Susi Ghoretti untuk membatalkan/ menunda lelang terhadap seluruh jaminan tersebut ditolak;

4. Bahwa tidak ada suatu kekuatanpun atau tidak ada suatu halangan apapun yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap seluruh jaminan kredit yang telah dijaminan oleh Tergugat I/Ferdinan Ghodang kepada Tergugat II/ PT.Bank Commonwealth karena penandatanganan Akta Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani bersama antara Tergugat I/Ferdinan Ghodang dan Tergugat II/ PT. Bank Commonwealth yang diperbuat oleh dan dihadapan Lie Na Rimbawan, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan lagi pula karena Negara Indonesia adalah Negara hukum (Rechtstaats), segala sesuatu tindakan haruslah berdasarkan hukum;
5. Bahwa terhadap apa yang didalilkan Penggugat/Susi Ghoretti meminta kepada Tergugat II/PT.Bank Commonwealth untuk membatalkan/menunda segala upaya lelang terhadap objek jaminan Tergugat I/Ferdinan Ghodang karena telah terdapat perbuatan yang melanggar hukum adalah salah dan keliru serta tidak mempunyai dasar hukum karena pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan milik Tergugat I/Ferdinan Ghodang telah sesuai dengan ketentuan hukum dan hukum yang berlaku maka patutlah permohonan provisional Penggugat/Susi Ghoretti untuk membatalkan/ menunda lelang terhadap seluruh jaminan tersebut ditolak;
6. Bahwa permohonan provisional Penggugat/Susi Ghoretti untuk membatalkan/ menunda lelang terhadap objek jaminan milik Tergugat I/ Ferdinan Ghodang yang telah dijaminan kepada Tergugat II/PT.Bank Commonwealth haruslah ditolak karena permohonan provisional tersebut tidak memenuhi syarat dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) dan Provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) dan Provisionil;



Bahwa berdasarkan uraian dan argumentasi hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka adalah patut dan adil apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini dengan keputusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya

II. DALAM PROVISIONIL:

- Menolak permohonan provisionil Penggugat seluruhnya karena tidak ada urgensinya dan tidak ada dasar hukumnya;

III. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya- biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban TERGUGAT-III, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi *Error In Persona* (Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak):

Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT Bank Commonwealth, Tbk *in casu* Tergugat II terhadap:

SHM No. 1402 atas nama Ferdinan Ghodang SE., luas 161m² terletak di Desa/Kelurahan Durian Kecamatan Medan Timur Kota Medan;

- a. SHM No. 2460 atas nama Ferdinan Ghodang SE., luas 317m² terletak di Desa/Kel. Pulo Brayon Darat II, Kec. Medan Timur Kota Medan;
 - b. SHM No. 2460 atas nama Ferdinan Ghodang SE., luas 113m² terletak di Desa/Kel. Pulo Brayon Darat II, Kec. Medan Timur Kota Medan;
- sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 220/04/2021 tanggal 25 Februari 2021.

Bahwa dalam permohonan lelang yang diajukan kepada Tergugat III, PT Bank Commonwealth, Tbk *in casu* Tergugat II selaku Pemohon Lelang/Penjual telah melampirkan Surat Pernyataan tanggal 5 Nopember 2020 yang satu isinya menyatakan bahwa Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun.

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)



Bahwa hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/2016:

Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/PMK.06/2016:

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

(2.) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai Surat Pernyataan tanggal 5 November 2020 yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pemohon Lelang/Penjual, konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat III, terkait proses lelang telah beralih kepada Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat II.

DALAM PROVISI:

Bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III agar membatalkan/ menunda pelaksanaan lelang atas objek lelang berdasarkan SHM No. 1402, SHM No.2460 dan SHM No. 2458 atas nama Ferdinan Ghodang *in casu* Tergugat I.

Bahwa berdasarkan Pasal 27 PMK No.27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pembatalan suatu pelelangan dapat dilakukan atas dasar permintaan dari Penjual *in casu* Tergugat II.

Bahwa dikarenakan dalam hal ini tidak terdapat permintaan pembatalan pelaksanaan lelang dari Tergugat II dan kelengkapan syarat administratif subjek dan objek lelang telah terpenuhi, maka Tergugat III tidak berwenang membatalkan pelaksanaan lelang.

Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya permintaan Penggugat atas hal tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.



1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III sama sekali tidak terdapat hubungan hukum.
2. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan keberatan pelaksanaan lelang atas objek lelang:
 - a. SHM No. 1402 atas nama Ferdinan Ghodang SE., luas 161m² terleta di Desa/Kelurahan Durian Kecamatan Medan Timur Kota Medan.
 - b. SHM No. 2460 atas nama Ferdinan Ghodang SE., luas 317m² terletak di Desa/Kel. Pulo Brayon Darat II, Kec. Medan Timur Kota Medan.
 - c. SHM No. 2458 atas nama Ferdinan Ghodang SE., luas 113m² terletak di Desa/Kel. Pulo Brayon Darat II, Kec. Medan Timur Kota Medan.
3. Bahwa sesuai kepemilikan SHM Nomo: 1402, SHM Nomor: 2460 dan SHM Nomor: 2458 objek lelang diatas adalah bukan merupakan Hak Mewarisi No. 03/KHM/2015 yang dibuat oleh Abidin Soadun Panggabean, SH selaku Notaris di Medan namun merupakan hak milik debitur Ferdinan Ghodang *in casu* Tergugat I.
4. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet ("PMK No. 90/2016"), juga tunduk pada Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").

Pelaksanaan Lelang Dengan Risalah Lelang Nomor 220/04/2021 tanggal 25 Februari 2021 Yang Dilakukan Tergugat III Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan Yang Berlaku:

5. Bahwa Tergugat III membantah dengan tegas dalil Penggugat pada page 4 angka 14 dan 15 petitum gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang atas Objek Lelang *a quo*.



6. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/2016) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet ("PMK No. 90/2016"), juga tunduk pada Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").
7. Bahwa KPKNL Medan melakukan proses lelang sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK 27 Tahun 2016, dan sesuai pasal 27 PMK 27 tahun 2016 bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan sesuai dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
8. Bahwa Tergugat I sebagai penjamin atas utang Debitur dari PT Bank Commonwealth *in casu* Tergugat II dalam perjanjian kredit antara Ferdinan Ghodang dengan PT Bank Commonwealth selaku bank pemberi kredit.
9. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Tergugat I telah sepakat untuk mengagunkan Objek Lelang *a quo* sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit dan atas jaminan tersebut telah diikatkan hak tanggungan peringkat I atas nama Tergugat II.
10. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II merupakan akibat wanprestasi/ cedera janji yang dilakukan Ferdinan Ghodang *in casu* Tergugat I selaku Debitur.
11. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat III dari PT Bank Commonwealth *in casu* Tergugat I selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Kreditur kepada Debitur sebagai berikut:
 - a. Surat Nomor 2330/FE/VIII/PTBC/2019 tanggal 22 Agustus 2019



- perihal Surat Peringatan I (Pertama),
- b. Surat Nomor 2556/FE/IX/PTBC/2019 tanggal 13 September 2019 perihal Surat Peringatan II (Kedua),
 - c. Surat Nomor 2606/FE/IX/PTBC/2019 tanggal 23 September 2019 perihal Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir).
12. Bahwa terhadap peringatan-peringatan tersebut, mengingat Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat II selaku Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III berdasarkan surat permohonan pelaksanaan lelang Nomor 0677/REC/XI/PTBC/2020 tanggal 5 November 2020 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang.
13. *Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: "Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
14. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, maka PT Bank Commonwealth *in casu* Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I atas Objek Jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang *a quo* kepada Tergugat III serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
15. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat III memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.
16. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK No. 27/2016 dengan tegas menyatakan "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*", maka Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yaitu Surat Nomor S-100/WKN. 02/KNL.01/2021 tanggal 18 Januari 2021 perihal



Penetapan Jadwal Lelang.

17. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 54 PMK 27/2016, Tergugat II selaku Kreditur/penjual harus membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut Tergugat I selaku kreditur/penjual telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang *a quo* sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui Selebaran tanggal 27 Januari 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 11 Februari 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Bahwa terhadap rencana pelelangan *a quo* Tergugat II selaku Penjual

oleh Kepala Kantor Pertanahan telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Tergugat I melalui surat pemberitahuan lelang Nomor 0044 (a)/REC//PTBC/2021 tanggal 20 Januari 2021 perihal Pemberitahuan Lelang.

18. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016, atas objek lelang tersebut telah dilengkapi pula dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai berikut:

- a. SKPT No.592/2020 tanggal 10 Agustus 2020 yang diterbitkan Kota Medan untuk SHM No. 1402 an. Ferdinan Ghodang SE.;
- b. SKPT No.578/2020 tanggal 10 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan untuk SHM No.2460 an. Ferdinan Ghodang SE.;
- c. SKPT No.597/2020 tanggal 10 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan untuk SHM No.2458 an. Ferdinan Ghodang SE.;

19. Bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada tanggal 25 Februari 2021 dengan hasil lelang tidak ada penawaran dan meskipun lelang yang dilaksanakan diperoleh hasil tidak ada penawaran, Tergugat III tetap memuat pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nomor 220/04/2021 tanggal 25 Februari 2021.

20. Bahwa oleh karena hak kepemilikan atas barang jaminan Tergugat I belum beralih, maka Tergugat I masih memiliki kesempatan untuk tetap mempertahankan hartanya tersebut yakni dengan melunasi utangnya kepada Tergugat II.

21. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah



sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 220/04/2021 tanggal 25 Februari 2021 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 4 PMK 27/2016, yang pokoknya menyebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas Objek Lelang *a quo* adalah suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang atas Objek Lelang *a quo* adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Tanggapan Atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan Provisionil dalam Perkara A Quo;

22. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya memohon agar putusan provisi perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
23. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No.27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet ("PMK No.90/2016"), juga tunduk pada



Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No.4/1996”).

24. Bahwa KPKNL Medan melakukan proses lelang sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK 27 Tahun 2016, sesuai pasal 27 bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan sesuai dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat III;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat III terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat, Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II mengajukan duplik yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah memutuskan sebagaimana Putusan Nomor : 546/Pdt.G/2021 PN Mdn, tanggal 24 Agustus 2021 pada pokoknya sebagai berikut :



DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.910.000,00 (dua juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan dalam perkara ini secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan

Bahwa, berdasarkan Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan Nomor 157/2021, pada tanggal 8 September 2021, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding secara elektronik terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Mdn, tanggal 24 Agustus 2021; bahwa permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukun para Terbanding semula secara elektronik tanggal 10 September 2021;

Membaca memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, secara elektronik, tanggal 13 September 2021, salinan memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada para Terbanding Penggugat 14 September 2021 yang bunyinya sebagai berikut ;

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan isi gugatan Pembanding dahulu Penggugat;
- 3) Bahwa terhadap harta peninggalan yang berhak demi hukum menurut surat keterangan hak mewarisi tersebut yang diantaranya
 - Nyonya LINDA YAN1 TJAHYANTO selaku Istrinya untuk $1/2 \times (3 \times 1/2)$ bahagian atau $4/6$ bahagian;
 - Nyonya SUSI GHORETTI, selaku Anaknya untuk $1/3 \times 1/2$ bahagian atau $1/6$ bahagian;
 - Tuan FERDINAN GHODANG, selaku Anaknya untuk $1/3 \times 1/2$ bahagian atau $1/6$ bahagian;
- 4) Bahwa amar putusan mejelis hakim tersebut dibantah oleh

Halaman 29 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Penggugat secara tegas, bahwa Pembanding/Penggugat sudah sangat jelas membuktikan keberadaan Pembanding/Penggugat dalam kepemilikan objek sengketa berupa

- Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1402, dengan luas tanah 161 m² (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Durian Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, di terbitkan di Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 20 Januari 2011. terdaftar atas nama FERDINAN GHODANG Sarjana Ekonomi;
- Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2460, dengan luas tanah 317 m² (tiga ratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pulo Brayon Darat II Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, di terbitkan di Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 12 Juni 2012, terdaftar atas nama FERDINAN GHODANG Sarjana Ekonomi;
- Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2458, dengan luas tanah 113 m² (seratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pulo Brayon Darat II Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, di terbitkan di Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 12 Juni 2012, dengan Surat Ukur Nomor • 00827/Pulo Brayon Darat 11/2012 tanggal 25 April 2012, terdaftar atas nama FERDINAN GHODANG Saijana Ekonomi;

5) Bahwa dimana diketahui belum ada keterangan yang sah untuk membuktikan bahwasanya Terbanding I/Tergugat I sebagai pemilik dari SHM No. 1402 tersebut. Dan tidak pernah Pembanding/Penggugat membuat pernyataan tertulis terhadap SHM No. 1402 adalah bagian hak mewarisi dari Terbanding I/Tergugat I. dan juga sepiantasnya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2460 dan No. 2458 juga bagian dari harta bersama yang harus di berikan kepada setiap orang yang mewarisi harta peninggalan Alm. Simon Ghodang dikarenakan pembiayaan/pembelian terhadap sertifikat tersebut menggunakan seutuhnya dari Alm. Simon Ghodang dan diterbitkan atas nama Terbanding I/ Tergugat I;

Halaman 30 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



6) Bahwa pada dasarnya Pembanding/Penggugat mengetahui bahwa Terbanding I/Tergugat I menguasai benda (*bezit*) tersebut diatas sebagai keperluan usaha dan tempat tinggal untuk menghidupi keluarganya. Dengan begitu Terbanding I/Tergugat I adalah penguasa benda (*bezit*) yang beritikaf baik (*bezit te goeder trouw*). Namun dengan ditemukannya oleh Pembanding/Penggugat dimana Sertifikat Hak Milik No. 1402, No. 2460 dan No. 2458 tersebut telah menjadi agunan/jaminan pada pihak Terbanding II/Tergugat II merupakan tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I. Dimana jelas atas Sertifikat Hak Milik No. 1402, No. 2460 dan No. 2458 tersebut, adalah kepemilikan yang berhak mewarisi terhadap harta warisan Alm. Simon Ghodang.

. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mengenai menolak Gugatan Penggugatan tidak didasarkan pada hukum yang benar !

1) Bahwa dimana Majelis Hakim menggunakan hanya 1 (satu) teori dalam menyimpulkan perkara ini yakni teori individualisasi. Meskipun dalam teori individualisasi juga dimungkinkan namun masih terdapat kekurangan dari teori ini. Sebab untuk menilai dan menyimpulkan suatu perkara dibutuhkan teori pembanding agar terdapat keadilan bagi para pihak.

2) Bahwa terhadap objek perkara, yang dimana saat ini telah dilakukan secara lelang oleh pihak Terbanding II/Tergugat II melalui Terbanding III/Tergugat III, dan untuk memastikan untuk tidak akan terjadi hal-hal yang dapat merubah, menempati, atau pun perusahaan terhadap pihak lain, maka yang seharusnya Judex Facti Tingkat Pertama dapat memberikan kepastian hukum dengan melakukan penundaan ataupun pembatalan lelang yang dilakukan Terbanding II/Tergugat II melalui Terbanding III/Tergugat III terhadap Pembanding/Penggugat. Dimana kepastian hukum tersebut sangat diharapkan oleh Pembanding/Penggugat mengingat objek perkara tersebut telah termasuk bagian dari pembagian waris oleh orang tua Pembanding/Penggugat.

3) Bahwa alasan yang diajukannya gugatan dalam perkara *a quo* didasarkan adanya perbuatan melawan hukum (Pasal 1365



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata) yang disangkakan kepada Terbanding I/Tergugat I. Meskipun dalam “perbuatan melawan hukum” (PMH) tidak perlu dibuktikan adanya unsur “persetujuan” atau “kesepakatan” dan juga “causa yang diperbolehkan”, namun timbulnya kerugian akibat dari suatu PMH merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Hubungan sebab akibat dari adanya suatu kerugian akibat dari suatu PMH juga merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagaimana Pasal 1365 KHUPerdata.

Bahwa berdasarkan keseluruhan hal-hal yang telah di uraikan dan jelaskan secara cermat dalam Memori Banding ini, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut-

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Perkara Nomor : 101/Pdt.G/2021/PN.Mdn Tanggal 24 Agustus 2021;
3. Menghukum Terbanding I dahulu Tergugat I untuk membayar ongkos dalam Perkara ini

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula semula Penggugat tersebut, Para Terbanding telah menanggapi memori banding tersebut dengan mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

Kontra Memori Banding Terbanding I :

II.Bahwa seluruh pertimbangan judex factie sudah tepadan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat menyatakan bahwa putusan judex Factie tidak tepat dan tidak benar dan masih saja tidak konsisten dalam menyusun Memori Bandingnya dan hanya mengulang saja dari jawaban yang pernah diajukan sebelumnya sehingga tidak ada hal-hal baru yang patut dipertimbangkan. Namun mengingat Pembanding semula Penggugat telah

Halaman 32 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan susah payah mengajukan banding maka Terbanding I semula Tergugat 1 menanggapi sebagaimana kontra memori banding ini;

1. Bahwa pernyataan Pembanding dahulu Peggugat yang menyatakan bahwa Judex Factie telah keliru dalam mempertimbangkan isi gugatan Pembanding dahulu Peggugat, yang secara garis besar mengungkit tentang surat KETERANGAN HAK MEWARISI No. 03/KHM/2015, yang dibuat oleh AB1DIN SOADUON PANGGABEAN, SH selaku Notaris di Medan, yang menerangkan tentang hak untuk mewarisi berupa harta peninggalan "Almarhum". Bahwa pernyataan kepemilikan bersama tersebut, tidak bisa dibuktikan oleh Pembanding dahulu Peggugat. Bahkan Pembanding dahulu Peggugat terindikasi ingin menguasai seluruh asset yang saya miliki dengan mengaitkan dengan harta peninggalan/warisan orang tua kami yaitu Sdr. Simon Ghodang. Dimana terhadap berupa Sertifikat Hak Milik No. 1402, Sertifikat Hak Milik No.2460, Sertifikat Hak Milik No. 2458 adalah bukan bagian dari surat KETERANGAN HAK MEWARISI No. 03/KHM/2015, yang dibuat oleh ABIDIN SOADUON PANGGABEAN, SH selaku Notaris di Medan, melainkan kepemilikan yang sah yang dimiliki oleh Tergugat I dan bukan bagian dari harta peninggalan/warisan orang tua kami yaitu Sdr Simon Ghodang;

Bahwa terhadap penguasaan atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1402, Sertifikat Hak Milik No.2460, Sertifikat Hak Milik No. 2458, sudah menjelaskan bahwa memang benar penguasaan terhadap tanah dan bangunan tersebut sudah milik mutlak Terbanding I dahulu Tergugat I. kepemilikan tersebut didapatkan oleh Terbanding I dahulu Tergugat I dari usaha dan kerja keras Terbanding I dahulu Tergugat I sendiri, bukan bagian dari harta peninggalan (waris) yang dipersangkakan oleh Pembanding dahulu Peggugat;

2. Bahwa untuk selain dan selebihnya Terbanding 1 dahulu Tergugat 1 tetap berpegang teguh pada keputusan Judex Factie yang sudah dianggap benar dan tidak ada yang salah dalam hasil keputusan tersebut;

Bahwa berdasarkan keseluruhan hal-hal yang telah di uraikan dan jelaskan dalam Kontra Memori Banding ini, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 33 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat sepenuhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Perkara Nomor : 101/Pdt.G/2021/PN.Mdn Tanggal 24 Agustus 2021;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Kontra Memori Banding Terbanding II :

Bawa Terbanding Bahwa Terbanding II memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan yang sedang memeriksa dan mengadili perkara ditingkat banding ini agar berkenan memperhatikan SEGI-SEGI YURIDIS SERTA SENDI-SENDI HUKUM YANG HIDUP DAN BERKEMBANG DI TENGAH-TENGAH MASYARAKAT INDONESIA YANG BERDASARKAN PANCASILA, UUD 1945 agar keputusan hukum Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan dalam tingkat banding ini kelak BENAR-BENAR MENEGAKKAN SUPREMASI HUKUM DENGAN MENCERMINKAN ADANYA KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN yang dijunjung tinggi dalam NEGARA KESATUAN REPUBLIK INDONESIA YANG BERDASARKAN HUKUM (RECHTSTAAT);

Bahwa Terbanding II setuju dan sependapat dengan keputusan hukum yang diambil oleh Pengadilan Negeri Medan dalam keputusan hukum No. 101/Pdt.G/2021/PN.Mdn tertanggal 24 Agustus 2021, karena keputusan tersebut diatas telah mencerminkan dan menggambarkan Fakta Yuridis yang terungkap dalam persidangan, sehingga keputusan hukum tersebut telah mencerminkan rasa keadilan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku demi tegaknya supremasi hukum;

Bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya yang tertanggal 13 September 2021 pada pokoknya menyatakan alasan keberatan-keberatan sebagai berikut :

1. ***Pada halaman 3 sampai dengan halaman 6 (kami kutip selengkapnya dengan huruf miring) :***
 - A. *Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan isi gugatan Pembanding dahulu Penggugat;*
 - 1) *Bahwa Pembanding/Penggugat menolak amar putusan majelis hakim*

Halaman 34 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



yang menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan yang menjadi objek sengketa adalah termasuk bagian dari warisan;

2) Bahwa yang berhak menurut hukum berdasarkan surat KETERANGAN HAK MEWARISI No. 03/KHM/2015, yang dibuat oleh ABIDIN SOADUON PANGGABEAN, SH selaku Notaris di Medan, yang menerangkan tentang hak untuk mewarisi berupa harta peninggalan "Almarhum

3) Bahwa terhadap harta peninggalan yang berhak demi hukum menurut surat keterangan hak mewarisi tersebut yang diantaranya :

- Nyonya LINDA YANI TJAHYANTO selaku isterinya untuk $V2 \times (3 \times 1/2)$ bahagian atau $4/6$ bahagian;
- Nyonya SUSI GHORETTI, selaku anaknya untuk $1/3 \times 1/2$ bahagian atau $1/6$ bahagian;
- Tuan FERDINAN GHODANG, selaku anaknya untuk $1/3 \times 1/2$ bahagian atau $1/6$ bahagian;

4) Bahwa amar putusan majelis hakim tersebut dibantah oleh Pemanding/Penggugat secara tegas, bahwa Pemanding/Penggugat sudah sangat jelas membuktikan keberadaan Pemanding/Penggugat dalam kepemilikan objek sengketa berupa :

- Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1402, dengan luas tanah 161 m^2 (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Durian Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, diterbitkan di Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 20 Januari 2011, terdaftar atas nama FERDINAN GHODANG Sarjana Ekonomi;
- Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2460, dengan luas tanah 317 m^2 (tiga ratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pulo Brayon Darat II Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara diterbitkan di Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 12 Juni 2012, terdaftar atas nama FERDINAN GHODANG Sarjana Ekonomi;

Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2458, dengan luas tanah 113 m^2 (seratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pulo Brayon Darat II Kecamatan Medan Timur Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Provinsi Sumatera Utara diterbitkan di Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 12 Juni 2012, dengan Surat Ukur Nomor: 00827/Pulo Brayon Darat 11/2012 tanggal 25 April 2012, terdaftar atas nama FERDINAN GHODANG Sarjana Ekonomi;

5) Bahwa dimana diketahui belum ada keterangan yang sah untuk membuktikan bahwasanya Terbanding I/Tergugat I sebagai pemilik dari SHM No. 1402 tersebut. Dan tidak pernah Pembanding/Penggugat membuat pernyataan tertulis terhadap SHM No. 1402 adalah bagian hak mewarisi dari Terbanding I/Tergugat I, dan juga sepantasnya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2460 dan No. 2458 juga bagian dari harta bersama yang harus diberikan kepada setiap orang yang mewarisi harta peninggalan Alm. Simon Ghodang dikarenakan pembiayaan/pembelian terhadap sertifikat tersebut menggunakan seutuhnya dari Alm. Simon Ghodang dan diterbitkan atas nama Terbanding I/Tergugat I;

6) Bahwa pada dasarnya Pembanding/Penggugat mengetahui bahwa Terbanding I/Tergugat I menguasai benda (bezit) tersebut diatas sebagai keperluan usaha dan tempat tinggal untuk menghidupi keluarganya. Dengan begitu Terbanding I/Tergugat I adalah penguasa benda (bezit) yang beritikad baik (bezit te goeder trouw). Namun dengan ditemukannya oleh Pembanding/Penggugat dimana Sertifikat Hak Milik No. 1402, No. 2460 dan No. 2458 tersebut telah menjadi agunan/jaminan pada pihak Terbanding II/Tergugat II merupakan tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I. Dimana jelas atas Sertifikat Hak Milik No. 1402, No. 2460 dan No. 2458 tersebut, adalah kepemilikan yang berhak mewarisi terhadap harta warisan Alm. Simon Ghodang.

B. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mengenai menolak Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada hukum yang benar.

1) Bahwa dimana Majelis Hakim menggunakan hanya 1 (satu) teori dalam menyimpulkan perkara ini yakni teori individualisasi. Meskipun dalam teori individualisasi juga dimungkinkan namun masih terdapat kekurangan dari teori ini. Sebab untuk menilai dan menyimpulkan suatu perkara dibutuhkan teori pembanding agar terdapat keadilan bagi para pihak.

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



2) Bahwa terhadap objek perkara, yang dimana saat ini telah dilakukan secara lelang oleh pihak Terbanding II/Tergugat II melalui Terbanding III/Tergugat III, dan untuk memastikan untuk tidak akan terjadi hal-hal yang dapat merubah, menempati, atau pun pengusahaan terhadap pihak lain, maka yang seharusnya Judex Facti Tingkat Pertama dapat memberikan kepastian hukum dengan melakukan penundaan ataupun pembatalan lelang yang dilakukan Terbanding II/Tergugat II melalui Terbanding III/Tergugat III terhadap Pembanding/Penggugat. Dimana kepastian hukum tersebut sangat diharapkan oleh Pembanding/Penggugat mengingat objek perkara tersebut telah termasuk bagian dari pembagian waris oleh orang tua Pembanding/Penggugat;

3) Bahwa alasan yang diajukannya gugatan dalam perkara a quo didasarkan adanya perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) yang disangkakan kepada Terbanding I/Tergugat I. Meskipun dalam "perbuatan melawan hukum" (PMH) tidak perlu dibuktikan adanya unsur "persetujuan" atau "kesepakatan" dan juga "causa yang diperbolehkan", namun timbulnya kerugian akibat dari suatu PMH merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Hubungan sebab akibat dari adanya suatu kerugian akibat dari suatu PMH juga merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara.

Bahwa berdasarkan keseluruhan hal-hal yang telah diuraikan dan jelaskan secara cermat dalam Memori Banding ini, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan perkara Nomor : 101/Pdt.G/2021/ PN.Mdn tanggal 24 Agustus 2021;
3. Menghukum Terbanding I dahulu Tergugat I untuk membayar ongkos dalam perkara ini;

Tanggapan kami :

1. Bahwa Terbanding II sangat setuju dan sependapat dengan putusan Majelis Hakim

Halaman 37 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan dalam perkara No. 101/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 24 Agustus 2021 sehingga putusan tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan oleh Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena putusan tersebut telah memenuhi rasa keadilan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya tertanggal

13 September 2021 pada hal. 3-5 huruf A poin 1 (satu) s/d poin 6 (enam) dan hal. 5-6 huruf B poin 1 (satu) s/d poin 3 (tiga) adalah merupakan pengulangan- pengulangan dan pengingkaran terhadap fakta-fakta yang sudah terungkap dan telah diperiksa serta diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan sebagaimana telah diuraikan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) dalam gugatannya tertanggal 29 Januari 2021 sehingga patutlah Memori Banding ditolak seluruhnya;

3. Bahwa kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sutomo Ujung No. 271/273, Kel. Durian, Kec. Medan Timur, Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1402/Kel. Durian telah menjadi milik Terbanding I/Ferdinan Ghodang (dahulu Tergugat I) adalah berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris No. 03/KHM/2015 tanggal 08/04/2015 yang dibuat oleh Abidin Spadupn Panggabean, SH, Notaris di Medan dan Akta Pembagian Waris No[^] IO tanggal 07/05/2015 yang dibuat oleh Rosana Lubis, SH, Notaris di Medan. Kepemilikan Terbanding I/Tergugat I atas Sertifikat Hak Milik No. 1402/Kel. Durian tersebut telah terbukti sesuai dengan bukti Pembanding (dahulu Penggugat) yang diberi tanda P3 yaitu Akta Surat Keterangan Mewarisi No. 03/KHM/2015 yang dibuat oleh Abidin Soadun Panggabean, SH; Bahwa Terbanding I (dahulu Tergugat I) dalam dalil jawabannya tertanggal 03 Mei 2021 telah menyatakan dengan tegas dan nyata bahwa kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik yaitu SHM No. 1402/Kel. Durian adalah berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris No. 03/KHM/2015 tanggal 08/04/2015 yang dibuat oleh Abidin Soadun Panggabean, SH, Notaris di Medan dan Akta Pembagian Waris No. 10 tanggal 07/05/2015 yang dibuat oleh Rosana Lubis, SH, Notaris di Medan sedangkan kepemilikan SHM No. 2460/Kel. Pulo Brayon Darat II dan SHM No. 2458/Kel. Pulo Brayon Darat II adalah kepemilikan yang sah yang dimiliki oleh Terbanding I (dahulu Tergugat I), hal tersebut juga ditegaskan dan diuraikan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum Putusan

Halaman 38 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



perkara perdata No. 101/Pdt.G/ 2021/PN.Mdn tanggal 24 Agustus 2021 pada hal. 38 alinea ke-2 (*kamikutip dibawah ini dengan cetak miring*) :

"Menimbang, bahwa Tergugat-I (i. c. Terbanding I) telah membantah dalil gugatan Penggugat dengan sangkalannya yang pada pokoknya : bahwa tidak benar Sertifikat Hak Milik No. 1402, Sertifikat Hak Milik No. 2460, Sertifikat Hak Milik No. 2458 milik bersama antara Penggugat (i.c. Pemanding) dan Tergugat-I (i. c. Terbanding I), karena Sertifikat Hak Milik No. 1402, sudah dibagi-bagi sebagaimana SURAT KETERANGAN HAK MEWARIS No : 03/KHM/2015, yang dibuat oleh Notaris Abidin S. Panggabean, SH., dan Penggugat (i.c. Pemanding)-pun telah mendapat atau memperoleh bagian tersendiri atas harta warisan orang tua kami yaitu Alm. SIMON GHODANG, sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik No. 2460, dan Sertifikat Hak Milik No. 2458 bukanlah bagian dari surat KETERANGAN HAK MEWARISI No. 03/KHM/2015, yang dibuat oleh ABIDIN SOADUON PANGGABEAN, SH selaku Notaris di Medan, dan bukan pula bagian dari harta peninggalan/warisan orang tua kami yaitu Alm. SIMON GHODANG, melainkan kepemilikan vnp sah dimiliki oleh Tergugat-I fi.c. Terbanding I). maka dari itu tuntutan kerugian tersebut sangat tidak berdasar dan menjadi tanggungan Penggugat sendiri;"

4. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat yang diberi tanda P1 s/d P5 dan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pemanding/Penggugat di persidangan yang bernama Paulus dan Darwin, maka tidak ada satupun bukti dan keterangan saksi yang membuktikan bahwa objek perkara a quo adalah milik bersama antara Pemanding dan Terbanding I maupun harta warisan yang belum pernah dibagi, hal tersebut ditegaskan dan diuraikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangan hukum Putusan perkara perdata No. 101/Pdt.G/ 2021/PN.Mdn tanggal 24 Agustus 2021 pada hal. 41 alinea 2, 3, 4, 5 (*kami kutip dibawah ini dengan huruf cetak miring*) :

"Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Saksi tidak dapat menerangkan dan tidak mengetahui secara pasti apakah benar objek sengketa sudah dibagi waris sepeninggalan dari SIMON GHODANG dan juga tidak dapat menjelaskan bahwa siapa sebenarnya pemilik dari objek sengketa saat sekarang ini, setelah SIMON GHODANG meninggal dunia; "



"Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap keterangan saksi tersebut haruslah dikesampingkan; "

"Menimbang, bahwa demikian juga halnya dengan keterangan saksi PAULUS, hanya menerangkan bahwa : Saksi tidak mengetahui nama siapa yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Saksi belum pernah melihat sertifikat tersebut dan Saksi tidak mengetahui apakah harta bersama tersebut telah dibagi atau belum, dan Saksi tidak mengetahui bahwa salah satu objek di Jalan Sutomo Ujung, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, telah dijadikan agunan/jaminan kepada Tergugat-II;"

"Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Majelis Hakim menilai karena Saksi tidak dapat menerangkan secara pasti akan objek perkara sudah dibagi waris atau belum dan juga tidak dapat menjelaskan siapa sebenarnya pemilik objek sengketa sekarang ini, maka dengan demikian terhadap keterangan tersebut tidak dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat, untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan;"

5. Bahwa oleh karena kepemilikan atas objek perkara yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1402/Kel. Durian, Sertifikat Hak Milik No. 2458/Kel. Pulo Brayon Darat II dan Sertifikat Hak Milik No. 2460/Kel. Pulo Brayon Darat II adalah sah milik Terbanding I sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, maka Terbanding I memiliki hak sepenuhnya untuk menjadikan ke-3 (tiga) sertifikat hak milik tersebut sebagai agunan/jaminan hutangnya kepada Terbanding II dan ke-3 (tiga) sertifikat tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan serta akibat wanprestasinya Terbanding I untuk melakukan pembayaran maupun pelunasan hutang/kewajibannya kepada Terbanding II, maka Terbanding II berhak mengajukan Lelang Eksekusi sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
6. Bahwa penguasaan Terbanding I atas objek perkara adalah sesuai dengan hukum dan Terbanding I tidak ada melakukan tindakan yang melanggar hukum, hal tersebut ditegaskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangan hukum putusan perkara perdata No. 101/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 24 Agustus 2021 pada hal. 43 alinea 1 (*kami kutip selengkapnya dengan huruf cetak miring*) :

Halaman 40 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



"Menimbang, bahwa penguasaan terhadap objek sengketa oleh Tergugat-I (i. c. Terbanding I) telah dilakukan sesuai dengan hukum, dan selanjutnya terhadap objek sengketa tersebut telah dijadikan jaminan oleh Tergugat-I (i. c. Terbanding I) kepada Tergugat-II (i.c. Terbanding II), demikian juga terhadap pelelangan yang dilakukan Tergugat-II (i.c. Terbanding II) melalui Tergugat-III (i. c. Terbanding III) akibat wan prestasi yang dilakukan Tergugat-I (i. c. Terbanding I), semuanya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka perbuatan Para Tergugat (i.c. Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III) adalah sah dan tidak melanggar hukum; "Bahwa berdasarkan argumentasi hukum sebagaimana telah Terbanding II uraikan diatas, maka tepat dan adil jika putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan No. 101/Pdt.G/2020/PN.Mdn tertanggal 24 Agustus 2021 dalam perkara a quo dipertahankan dan dikuatkan serta selanjutnya menolak permohonan banding dari Pemanding (dahulu Penggugat) serta membebaskan kepada Pemanding (dahulu Penggugat) segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara:

Bahwa berdasarkan uraian dan argumentasi hukum diatas, maka Terbanding II memohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memberikan putusan hukum

1. Menguatkan dan mengukuhkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 101/Pdt.G/2021/PN.Mdn tertanggal 24 Agustus 2021
2. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding II untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan banding dan dalil-dalil serta alasan-alasan banding dalam Memori Banding dari Pemanding;
3. Menghukum Pemanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 101/Pdt.G/2019/PN.Mdn, tanggal 24 Agustus 2021, dan telah pula membaca serta memperhatikan surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat seperti tersebut dibawah ini ;

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah membaca pertimbangan dari putusan tersebut yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan eksepsi tersebut karena Majelis hakim Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat antara fundamentum petendi dan petitum tidak saling mendukung dimana Pembanding semula Penggugat mendalilkan Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan SHM No. 1402 tetapi dalam petitumnya Pembanding semula Penggugat tidak ada menuntut apapun tentang objek sengketa kepada Para Terbanding semula Para Tergugat sehingga gugatan tersebut kabur dan oleh karenanya eksepsi dari Terbanding I semula Tergugat I dapat diterima dan gugatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Terbanding I semula Tergugat I dapat diterima maka pemeriksaan terhadap pokok perkara tidak dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Medan No.101/Pdt.G/2021/PN.Mdn, tanggal 24 Agustus 2021 tidak dapat dipertahankan lagi, dan harus dibatalkan, dan Majelis

Halaman 42 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara ini, yang amarnya sebagaimana disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat :

1. Undang-undang RI No.48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman.
2. Undang-undang RI No.49 Tahun 2009, tentang Peradilan Umum.
3. Pasal 199 s/d 205 Reglement Tot Regeling Van Het Rechts wezen in de Gewesten Buiten Java en Madura Stb. No.1947/227 (RBG).
4. Dan peraturan perundangan lainnya yang terkait.

MENGADIL

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No.101/Pdt.G/2021/PN.Mdn, tanggal 24 Agustus 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Terbanding I semula Tergugat I

Dalam Pokok Perkara ;

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk Pengadilan tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 25 Januari 2022 oleh kami **SYAMSUL BAHRI, SH.MH**, selaku Ketua Majelis dengan **ELYTA RAS GINTING SH.LLM** dan **JHON DIAMON TAMBUNAN, SH.MH** masing-masing sebagai

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 9 Desember 2021 Nomor : 546/Pdt/2021/PT MDN, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan cara eletronik melalui aplikasi e-litigasi pada hari Senin tanggal 7 Februari 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **Heritha Julietta,S.H.,M.H**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya serta Putusan tersebut dikirim secara elektronik ke sistim informasi Pengadilan Negeri Medan.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ELYTA RAS GINTING,S.H.,L.L.M.,

SYAMSUL

BAHRI,S.H.,M.H

JOHN DIAMOND TAMBUNAN,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

HERITHA JULIETTA,S.H.,M.H.

Halaman 44 dari 44 Putusan Nomor 546/Pdt/2021/PT MDN