



PUTUSAN

Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara gugatan antara :

TAMRIN YATI, Tempat/Tgl. Lahir Medan, 18-03-1970 Jenis Kelamin Laki-laki. Alamat Jl. Surakarta, No. 27-7-E, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Agama Budha, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan WNI, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271011603700002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Priadi, S.H., dan Betty Ayu RJ, S.H., selaku Advokat dan Konsultan Hukum pada “Kantor Hukum Priadi Hutapea, S.H., & Partners”, beralamat di Jalan Subur II, No.61, Kel. Sari Rejo, Kec. Medan Polonia, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 01 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n

1. JUSUF HALIM YATI, Laki-Laki, Agama Budha, Umur 54 Tahun, beralamat di Jalan Pondok Permai Malibu B-80, Kelurahan Suka Damai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. PT. BANK DANAMON, TBK. KANTOR WILAYAH 06 MEDAN, SME REMEDIAL SND 09 MEDAN, berkedudukan di Graha Bank Danamon, Lt. 6 – Jl. P. Diponegoro, No. 35, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

Dalam hal ini diwakili oleh Herry Hykmanto dan Rita Mirasari selaku Direktur memberikan kuasa kepada Ridwan Hendrik Hutasoit, S.H., Hendra, S.H., M.H., Juanda, S.H., dan Muhammad Salim, S.H., selaku para Advokat dan Konsultan Hukum pada “Law Office Ridwan Hendrik Hutasoit & Partners”, yang beralamat di Jalan Aluminium Raya No.1-C, Kel. Tanjung Mulia Hilir, Kec. Medan Deli, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa, No.SK-HKM-375, tanggal 06 September 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MEDAN (KPKNL MEDAN), berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Unit II Medan. Jl. Pangeran Diponegoro, No. 30 A, Kelurahan Madras Hulu, kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

Dalam hal ini diwakili oleh Dodok Dwi Handoko selaku Kepala Kanwil memberikan kuasa kepada Agung Prasetya, S.H., selaku Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No.SKU-36/MK.6/WKN.02/2024, tanggal 02 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN, berkedudukan di Jalan STM, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

Dalam hal ini diwakili oleh Yosephin I.R. Simbolon, S.H., selaku Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No.603/SKu-12.71.MP.02.01/VIII/2024, tanggal 14 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DELI SERDANG, berkedudukan di Perbarakan, Kecamatan Pagar Merbau, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 Juli 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register perkara gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn tanggal 16 Juli 2024, pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Berdasarkan SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT, tertanggal 9 Agustus 2004, dan kesepakatan Adendum pada tanggal 9 Agustus 2010 antara Penggugat (disebut Pihak Kedua) dengan

Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I (disebut Pihak Pertama), dimana antara Penggugat dan Tergugat I membuat dan menandatangani SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT yang pengesahan tanda tangan surat di bawah tangan dengan Nomor : 172/W/2010 dihadapan Abidin S. Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan. Tertanggal 10 Agustus 2010. Dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut ini :

1.1. Bahwa Pihak menerangkan dengan ini, bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat secara sadar tanpa ada tekanan dari Pihak manapun untuk membuat kesepakatan yang tertuang didalam Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat, dimana Pihak Pertama ada mengajukan Fasilitas Kredit di PT. Bank Danamon sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua miliar tiga ratus juta rupiah) dan selanjutnya Pihak Kedua sebagai Penjamin atas pinjaman dari Pihak Pertama, dimana Pihak Kedua dalam hal ini telah memberikan Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 75/Sampali, luasnya 1.285 M2 (seribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali, satu dan lainnya sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor :75/Sampali,Sertipikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat serta terdaftar atas nama TAMRIN YATI atau Pihak Kedua sebagai Jaminan atas hutang Pihak Pertama kepada PT. BANK DANAMON;

1.2. Bahwa Pihak Kedua juga memberikan modal usaha kepada Pihak Pertama sebesar SGD (120.000),- (seratus dua puluh ribu dollar Singapore) dengan Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 93/Pondok Permai Malibo Blok B/80, Desa Sukadamai dahulu Polonia, Kota Madya Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan luas tanah 191 M2 (seratus Sembilan satu meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor : 5883/1990, atas nama JUSUF HALIM YATI (Pihak Pertama);

1.3. Selanjutnya terhadap Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat tersebut antara kedua belah Pihak baik Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah saling setuju dan mufakat dilakukan dan diterima dengan memakai syarat-syarat dan peraturan-peraturan atau perjanjian-perjanjian sebagai berikut :

PASAL 1 :

Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pertama mengaku dengan ini, karena pemberian Jaminan berupa Sertipikat milik Pihak Kedua, maka Pihak Pertama akan memberikan bagi hasil atas keuntungan yang didapat oleh Pihak Pertama terhadap usaha yang dijalankan Pihak Pertama untuk setiap Tahunnya kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), mengenai jangka waktu bagi hasil yang ditentukan oleh kedua belah pihak selama 12 (dua belas) Tahun,terhitung dari Tanggal 09 Desember 2010 sampai dengan Tanggal 09 Desember 2022;

PASAL 2 :

Bahwa Atas jumlah uang bagi hasil tersebut apabila terjadi keterlambatan ataupun kelalaian baik disengaja dan maupun tidak disengaja maka Pihak Pertama akan di kerakan denda berupa bunga uang sebesar 10% setiap keterlambatan tersebut;

PASAL 3 :

Pihak Pertama berkewajiban dan dengan demikian berjanji dan mengikat diri akan memberikan bagi hasil kepada Pihak Kedua untuk setiap Tahunnya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan apabila Pihak Pertama melakukan Keterlambatan dan maupun kelalaian dalam memberikan bagi hasil kepada Pihak Kedua, maka selanjutnya untuk Tahun berjalan telah di kenakan denda sebesar 10% dan mengenai pembayaran uang denda 10%akan dibayarkan di Tahun berjalan secara kontan dan sekaligus;

PASAL 4 :

Pihak Kedua juga memberikan bantuan modal usaha sebesar SGD 120.000,- (seratus dua puluh ribu dollar Singapoer) kepada Pihak Pertama dengan Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:93/Pondok Permai Malibo Blok B/80, Desa Sukadamai dahulu Polonia, Kota Madya Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan luas tanah 191 M2 (seratus Sembilan satu meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor : 5883/1990, atas nama JUSUF HALIM-YATI (Pihak Pertama), dan apabila Pihak Pertama tidak mengembalikan bantuan modal usaha tersebut sesuai dengan yang diatur didalam poin Pasal 1 (satu), maka Pihak Kedua berhak atas Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:93/Pondok Permai Malibo Blok B/80, Desa Sukadamai dahulu Polonia, Kota Madya Medan,Provinsi Sumatera Utara, dengan luas tanah 191 M2 (seratus Sembilan satu meter

Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) dengan Surat Ukur Nomor:5883/1990, atas nama JUSUF HALIM YATI (Pihak Pertama);

PASAL 5 :

Sehubungan dengan itu, maka Pihak Pertama harus membayar bagi hasil itu dalam bentuk uang tunai dan tidak bisa digantikan dalam bentuk barang bergerak dan maupun barang tidak bergerak, selanjutnya Pihak Pertama menjamin mengenai Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik dengan Nomor:75/Sampali, luasnya 1.285 M2 (seribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali, satu dan lainnya sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor :75/Sampali, Sertipikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat serta terdaftar atas nama TAMRIN YATI atau Pihak Kedua sebagai Jaminan atas hutang Pihak Pertama kepada PT. BANK DANAMON, maka Pihak Pertama harus menjamin dan juga bertanggung jawab apabila nantinya di kemudian hari mengenai Jaminan Sertifikat milik Pihak Kedua tersebut tergadai dan tersita oleh pihak PT. Bank Danamon;

PASAL 6 :

Menyimpang dari apa yang ditentukan didalam Pasal 1 dan Pasal 2 diatas, maka Pihak Kedua berhak menagih bagi hasil ini dengan seketika dan sekaligus apabila :

1. Pihak Pertama lalai atau tidak memenuhi kewajibanya dalam Perjanjian ini atau Akta lain yang berkaitan secara tertib
2. Pihak Pertama karena apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai harta kekayaannya
3. Pihak Pertama jatuh Pailit
4. Pihak Pertama meninggal dunia
5. Harta kekayaan Pihak Pertama seluruhnya atau sebagian disita oleh Pihak lain
6. Harta kekayaan Pihak Pertama mundur sedemikian rupa sehingga menurut pertimbangan Pihak Pertama tidak akan dapat membayar kembali bagi hasil yang telah disepakati didalam Surat ini

PASAL 7 :

Bahwa Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat ini tidak akan berakhir apabila salah satu Pihak meninggal dunia akan tetapi

Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



turun temurun dan wajib dipenuhi atau dilaksanakan oleh Para Ahli Waris masing-masing.

PASAL 8 :

Mengenai Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat ini dan segala akibat serta pelaksanaannya Para Pihak memilih tempat kediaman (Domisili) Hukum yang umum dan tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan.

2. Bahwa di dalam SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT yang pengesahan tanda tangan surat di bawah tangan dengan Nomor : 172/W/2010 dihadapan Abidin S. Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan. Tertanggal 10 Agustus 2010, telah jelas bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat bahwa dasar pemberian objek jaminan adalah yaitu :

2.1. Fasilitas Kredit di PT. Bank Danamon sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua miliar tiga ratus juta rupiah) yang diperoleh oleh Tergugat I dari Tergugat II dengan cara bahwa Penggugat menjaminkan harta kepemilikannya di PT. Bank Danamon untuk pinjaman Tergugat I yaitu : "sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 75/Sampali, luasnya 1.285 M2 (seribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali, satu dan lainnya sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor :75/Sampali.Sertipikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat serta terdaftar atas nama Penggugat (TAMRIN YATI)."

2.2. Modal usaha kepada Pihak Pertama (Tergugat I) sebesar SGD (120.000),- (seratus dua puluh ribu dollar Singapore), yang kemudian Tergugat I memberikan jaminan hartanya kepada Penggugat yaitu : "Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 93/Pondok Permai Malibo Blok B/80, Desa Sukadamai dahulu Polonia, Kota Madya Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan luas tanah 191 M2 (seratus Sembilan satu meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor : 5883/1990, atas nama JUSUF HALIM YATI."

3. Bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 4 dalam SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT dijelaskan bahwa apabila Tergugat I tidak mengembalikan bantuan modal usaha yang

Halaman 6 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan oleh Penggugat sebesar SGD 120.000,- (seratus dua puluh ribu dollar Singapore), maka Penggugat berhak atas jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 93/Pondok Permai Malibo Blok B/80, Desa Sukadamai dahulu Polonia, Kota Madya Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan luas tanah 191 M2 (serratus sembilan puluh satu meter persegi) dengan surat ukur nomor : 5883/1990, atas nama Jusuf Halim Yati (Tergugat I);

4. Bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 5 dalam SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT dijelaskan juga bahwa Tergugat I harus menjamin dan juga bertanggung jawab apabila nantinya di kemudian hari mengenai jaminan Sertifikat milik Penggugat yang diberikan kepada Tergugat II (PT. Bank Danamon) tergadai atau tersita maka Tergugat I harus bertanggung jawab untuk mengganti kepada Penggugat;

5. Bahwa pada penjelasan Pasal 1 dalam SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT menyebutkan bahwa Tergugat I berjanji akan memberikan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) setiap tahunnya dari hasil usaha Tergugat I, dan jangka waktu bagi hasil yang ditentukan yaitu selama 12 (dua belas) tahun terhitung dari tanggal 09 Desember 2010 sampai dengan tanggal 09 Desember 2022;

6. Bahwa kemudian seiring berjalannya waktu secara lisan Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I akan memberikan bagi hasil tersebut pada saat jangka waktu sudah berakhir, hal ini semula sangat berat dirasakan oleh Penggugat, namun karena Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan saudara, maka Penggugat mengabulkan permintaan Tergugat I;

7. Bahwa kemudian pada tanggal 09 Desember 2022, setelah masa SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT yang pengesahan tanda tangan surat di bawah tangan dengan Nomor : 172/W/2010 dihadapan Abidin S. Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan. Tertanggal 10 Agustus 2010 telah berakhir Penggugat kemudian meminta Tergugat I untuk menjalankan segala kewajibannya kepada Penggugat, yaitu perhitungan bagi hasil selama 12 Tahun berjalan yang harus dibayar oleh Tergugat I;

8. Bahwa kemudian setelah Penggugat secara terus menerus meminta Tergugat I untuk mengembalikan dan melunasi hutang-hutangnya, Tergugat I tidak pernah menunjukkan itikad baiknya kepada Penggugat, kemudian

Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I justru menawarkan bahwa nantinya Tergugat I akan mengembalikan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 75/Sampali milik Penggugat sekaligus dengan bagi hasil yang disepakati di dalam SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT;

9. Bahwa seiring berjalannya waktu Tergugat I tidak juga pernah memberikan kepastian akan tanggung jawabnya kepada Penggugat, dan Penggugat menyadari bahwa ternyata selama ini Tergugat I dan Penggugat membuat SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT hanyalah akal bulus Tergugat I agar Penggugat mau memberikan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 75/Sampali untuk dijadikan agunan di PT. Bank Danamon (Tergugat II);

10. Bahwa semula segala utang piutang yang dijanjikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidaklah harus dikembalikan oleh Tergugat I secara sekaligus kepada Penggugat walaupun hal ini sudah jelas dituangkan oleh Penggugat dengan Tergugat I di dalam SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT, mengingat bahwa Penggugat menaruh rasa persaudaraan kepada Tergugat I yang tidak lain adalah saudara kandung dari Penggugat;

11. Bahwa kemudian Tergugat I tidak juga pernah memberi rasa kepastian kepada Penggugat, hal inilah yang yang dirasa Penggugat sangat mengecewakan sehingga dengan pertimbangan baik buruknya maka Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum PRIADI HUTAPEA, S.H. & PARTNERS mengirimkan somasi maupun teguran secara tertulis kepada Tergugat I pada tanggal 6 Juni 2024 dan juga pada tanggal 16 Juni 2024 untuk mengingatkan agar Tergugat I segera melunasi hutang-hutangnya kepada Penggugat;

12. Bahwa kemudian tanggal 5 Juli 2024 Tergugat I menghubungi Penggugat dan mengatakan bahwa jaminan hutang yang diberikan Penggugat di PT. Bank Danamon (Tergugat II) sudah ada surat pemberitahuan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank Danamon (Tergugat II) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL ; Tergugat III);

13. Bahwa perbuatan Tergugat I sangat merugikan Penggugat, dimana sesuai SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT yang pengesahan tanda tangan surat di bawah tangan dengan Nomor : 172/W/2010 dihadapan Abidin S. Panggabean, Sarjana Hukum,

Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris di Kota Medan. Tertanggal 10 Agustus 2010 yang seharusnya berakhir pada tanggal 09 Desember 2022;

14. Bahwa namun Tergugat I sampai saat ini tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan hutang piutangnya kepada Penggugat, maka apabila ditotalan kerugian Penggugat sampai saat gugatan ini dimajukan di Pengadilan Negeri Medan adalah sebesar Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah) dengan perhitungan bagi hasil selama 1 (satu) tahun senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dikalikan selama 12 (dua belas) tahun berjalan dan ditambah Rp. 1.437.480.000,- (satu miliar, empat ratus tiga puluh tujuh juta, empat ratus delapan puluh rupiah) dengan perhitungan per tanggal 15 Juli 2024 (gugatan ini dimajukan) nilai SGD 120.000 (seratus dua puluh ribu dolar Singapura dikalikan Rp. 11.979 nilai tukar dolar Singapura, yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

15. Bahwa oleh karena hal tersebut di atas maka wajar dan patut apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menyerahkan Jaminan Sertifikat kepada Penggugat sesuai dengan SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT yang pengesahan tanda tangan surat di bawah tangan dengan Nomor : 172/W/2010 dihadapan Abidin S. Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan. Tertanggal 10 Agustus 2010, dan juga bahwa Penggugat tidak pernah menerima hasil manfaat dari Tergugat II (PT. Bank Danamon), yang seharusnya menjadi beban dari Tergugat I sebagai penerima manfaat dan menerima uang pinjaman, juga dengan dasar bahwa adanya angsuran-angsuran yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II selama ini, sehingga tidak wajar jika Penggugat yang menjadi kehilangan objek jaminan;

16. Bahwa oleh karena itu perbuatan Tergugat I yang tidak melunasi hutang piutangnya kepada Penggugat yang sudah jatuh tempo sesuai dengan SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT yang pengesahan tanda tangan surat di bawah tangan dengan Nomor : 172/W/2010 dihadapan Abidin S. Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan. Tertanggal 10 Agustus 2010, yang seharusnya telah jatuh tempo pembayarannya pada tanggal 09 Desember 2022 yang sudah merugikan Penggugat, maka perbuatan dari Tergugat I tersebut adalah perbuatan cidera janji atau wanprestasi;

17. Bahwa menurut Pasal 1321 KUH.Perdata yang berbunyi; "tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan" dan menurut Pasal

Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



1328KUH.Perdata yang berbunyi "penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan. bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat";

18. Bahwa oleh sebab itu perbuatan Tergugat I tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan cedera janji atau wanprestasi dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materil maupun secara moril;

19. Bahwa oleh karena itu sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menghukum ganti rugi Tergugat I kepada Penggugat yaitu :

Kerugian Materiil :

Hilangnya kenyamanan Penggugat untuk menikmati, memanfaatkan, menguasai dan berbuat bebas atas jaminan hutang yang seharusnya milik Penggugat dengan nilai kerugian materiil 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah) dengan perhitungan bagi hasil selama 1 (satu) tahun senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dikalikan selama 12 (dua belas) tahun berjalan dan ditambah Rp. 1.437.480.000,- (satu miliar, empat ratus tiga puluh tujuh juta, empat ratus delapan puluh rupiah) dengan perhitungan per tanggal 15 Juli 2024 (gugatan ini dimajukan) nilai SGD 120.000 (seratus dua puluh ribu dolar Singapura dikalikan Rp. 11.979 nilai tukar dolar Singapura. **Sehingga total kerugian Penggugat senilai Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah ditambah Rp. 1.437.480.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah menjadi = Rp. 5.037.480.000,- (lima miliar tiga puluh tujuh juta rupiah empat ratus delapan puluh ribu rupiah).**

Sebagaimana hal ini telah dimuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 158 PK/Pdt/2016, yakni permintaan ganti kerugian harus dengan mata uang rupiah.

Kerugian Immateriil :

Rusaknya nama baik dan reputasi yang baik Penggugat di mata masyarakat dan kalangan pengusaha/pebisnis serta di dunia usaha yang tidak dapat dinilai dengan apapun juga, guna kepastian hukum dengan ini Penggugat menentukan nilai kerugian immateriil Penggugat dengan jumlah total seluruhnya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;



20. Bahwa untuk menghindari agar putusan ini tidak menjadi hampa atau nihil, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan berupa :

20.1. Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 75/Sampali, luasnya 1.285 M2 (seribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali, satu dan lainnya sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor :75/Sampali,Sertipikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat serta terdaftar atas nama Penggugat (TAMRIN YATI);

20.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 93/Pondok Permai Malibo Blok B/80, Desa Sukadamai dahulu Polonia, Kota Madya Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan luas tanah 191 M2 (seratus Sembilan satu meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor : 5883/1990, atas nama JUSUF HALIM YATI.

21. Bahwa kedudukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditarik oleh Penggugat dalam gugatan ini karena sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat terdaftar sertifikat hak milik juga sertifikat hak guna bangunan pada instansi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

22. Bahwa apabila Tergugat I tidak mengindahkan putusan perkara ini, maka dimohonkan Kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya dan apabila Tergugat I tidak menjalankan Amar Putusan dari Pengadilan Negeri Medan;

23. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan oleh bukti-bukti yang cukup serta autentik maka cukup beralasan Hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat yang telah memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voerraad);

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT yang pengesahan tanda tangan surat di bawah tangan dengan Nomor : 172/W/2010 dihadapan Abidin S. Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan. Tertanggal 10 Agustus 2010;

3. Menghukum Tergugat I untuk melunasi pinjaman sesuai dengan SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT yang pengesahan tanda tangan surat di bawah tangan dengan Nomor : 172/W/2010 dihadapan Abidin S. Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan. Tertanggal 10 Agustus 2010 senilai Rp. 5.037.480.000,- (lima miliar tiga puluh tujuh juta rupiah empat ratus delapan puluh ribu rupiah), yang sudah jatuh tempo pada tanggal 09 Desember 2022;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III agar mengembalikan surat-surat sertifikat yang menjadi objek jaminan hutang kepada Penggugat berupa :

4.1. Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 75/Sampali, luasnya 1.285 M2 (seribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali, satu dan lainnya sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 75/Sampali, Sertipikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat serta terdaftar atas nama Penggugat (TAMRIN YATI);

4.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 93/Pondok Permai Malibo Blok B/80, Desa Sukadamai dahulu Polonia, Kota Madya Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan luas tanah 191 M2 (seratus Sembilan satu meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor : 5883/1990, atas nama JUSUF HALIM YATI.

Kepada Penggugat secara utuh tanpa ada perlawanan hukum lebih lanjut:

5. Menghukum Tergugat I, yang dengan sengaja telah lalai untuk menyelesaikan hutang piutangnya kepada Penggugat, dimana saat ini Penggugat sangat dirugikan oleh perbuatan Tergugat I, maka selayaknya Penggugat meminta ganti rugi :

Kerugian Materiil :

5.1. Hilangnya kenyamanan Penggugat untuk menikmati, memanfaatkan, menguasai dan berbuat bebas atas jaminan hutang yang seharusnya milik Penggugat dengan nilai kerugian materiil 3.600.000.000,- (tiga miliar enam

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah) dengan perhitungan bagi hasil selama 1 (satu) tahun senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dikalikan selama 12 (dua belas) tahun berjalan dan ditambah Rp. 1.437.480.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh rupiah) dengan perhitungan per tanggal 15 Juli 2024 (gugatan ini dimajukan) nilai SGD 120.000 (seratus dua puluh ribu dolar Singapura dikalikan Rp. 11.979 nilai tukar dolar Singapura. Sehingga total kerugian Penggugat senilai Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah ditambah Rp. 1.437.480.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah menjadi = Rp. 5.037.480.000,- (lima miliar tiga puluh tujuh juta rupiah empat ratus delapan puluh ribu rupiah).

Kerugian Immateriil :

5.2. Rusaknya nama baik dan reputasi yang baik Penggugat di mata masyarakat dan dikalangan pengusaha/pebisnis serta di dunia usaha yang tidak dapat dinilai dengan apapun juga, guna kepastian hukum dengan ini Penggugat menentukan nilai kerugian immateriil Penggugat dengan jumlah total seluruhnya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa :

6.1. Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 75/Sampali, luasnya 1.285 M2 (seribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali, satu dan lainnya sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 75/Sampali, Sertipikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat serta terdaftar atas nama Penggugat (TAMRIN YATI);

6.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 93/Pondok Permai Malibo Blok B/80, Desa Sukadamai dahulu Polonia, Kota Madya Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan luas tanah 191 M2 (seratus Sembilan satu meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor : 5883/1990, atas nama JUSUF HALIM YATI.

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I tidak menjalankan amar putusan dari Pengadilan Negeri Medan;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voerraad);

10. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya Sedangkan Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir pada tanggal 06 Agustus 2024, pada tanggal 20 Agustus 2024, dan pada tanggal 11 September 2024, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Khairulludin, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Oktober 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat, dan Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat I menyatakan bersedia persidangan dilaksanakan secara e - Litigasi ;

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

I. DALAM EKSEPSI:

A. SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL YANG DIGARISKAN DALAM SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG (SEMA) NO. 7 TAHUN 2012 TENTANG RUMUSAN HUKUM HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN

- Bilamana mencermati isi Surat Kuasa tertanggal 1 Juni 2024 yang diajukan dan didaftarkan oleh PENGGUGAT untuk penanganan perkara a quo diketahui FAKTA bahwa Surat Kuasa yang diajukan oleh

Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



PENGUGAT tidak secara tegas menyebutkan/ mencantumkan/ menguraikan POKOK SENGKETA dalam Surat Kuasa yang menjadi dasar/alasan diajukannya gugatan *a quo*.

- Berdasarkan fakta tersebut jika dihubungkan dengan ketentuan dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 6 Tahun 1994 juncto Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 1992 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan** diketahui bahwa Surat Kuasa yang diajukan dan didaftarkan oleh PENGUGAT dalam perkara *a quo* tidak memenuhi ketentuan dalam **SEMA No. 7 Tahun 1992 pada Sub Kamar Perdata Umum Romawi I huruf d**, yang menyatakan:

*"d. Di dalam surat kuasa harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan **Pokok Sengketa**. Penyebutan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima".*

- Bahwa oleh karena Surat Kuasa tertanggal 1 Juni 2024 yang diajukan dan didaftarkan oleh PENGUGAT TIDAK memenuhi syarat formal sebagaimana dalam ketentuan **SEMA No. 7 Tahun 1992 pada Sub Kamar Perdata Umum Romawi I huruf d**, sehingga mengakibatkan Surat Kuasa PENGUGAT menjadi TIDAK JELAS dan TIDAK DAPAT DITERIMA, sehingga menjadi wajar dan sepantasnya apabila TERGUGAT II bermohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* agar gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

1. PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGUGAT

-Bahwa TERGUGAT II keberatan dan menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Wanprestasi tertanggal 15 Juli 2024 yang telah diajukan oleh PENGUGAT dalam persidangan perkara *a quo*, kecuali diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II secara tegas dalam Jawaban ini.-

-Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan PENGUGAT ternyata PENGUGAT tidak mempunyai kualitas sebagai PENGUGAT dalam perkara *a quo*, karena PENGUGAT telah mengakui dalam gugatan *a quo* bahwa kedudukan PENGUGAT adalah sebagai PENJAMIN atas pelunasan fasilitas kredit yang telah

Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



diterima dengan baik dan penuh oleh TERGUGAT I selaku Debitur dari TERGUGAT II selaku Kreditur sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam **Posita gugatan pada angka 1.1 halaman 3** yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

"1.1 Bahwa pihak menerangkan dengan ini, bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat secara sadar tanpa ada tekanan dari pihak manapun untuk membuat kesepakatan yang tertuang didalam surat perjanjian bagi hasil dengan Jaminan Sertifikat, dimana Pihak Pertama ada mengajukan Fasilitas Kredit di PT. Bank Danamon sebesar Rp.2.3000.000.000 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan selanjutnya sebagai Pihak Kedua sebagai Penjamin atas pinjaman dari pihak pertama ...dst"

- Bahwa kemudian TERGUGAT I bertindak selaku Pribadi dan juga kedudukannya selaku Direktur bertindak untuk dan atas nama serta mewakili **CV. DELTA JAYA** selaku Debitur telah sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Hutang Piutang dengan TERGUGAT II, dimana PENGGUGAT bertindak selaku PENJAMIN dari TERGUGAT I dan **CV DELTA JAYA** sebagaimana ditegaskan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 Nopember 2004 yang diperbuat dihadapan Notaris Rudy Haposan Siahaan, S.H., Notaris di Medan berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya *juncto* Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 yang diperbuat dihadapan **Notaris Lie Na Rimbawan, S.H.**, Notaris di Medan berikut perubahan dan perpanjangan dari padanya.
- Bahwa oleh karena dalam hubungan hukum hutang piutang antara TERGUGAT I selaku Pribadi dan bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dari **CV. DELTA JAYA** dengan TERGUGAT II tersebut, serta PENGGUGAT selaku PENJAMIN, maka secara hukum PENGGUGAT juga bertanggung jawab atas pelunasan hutang TERGUGAT I dan **CV. DELTA JAYA** kepada TERGUGAT II sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan **Pasal 1831 KUHPerdara** yang menyatakan:
"Sipenanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selainnya jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya".
- Bahwa faktanya **CV DELTA JAYA** selaku Debitur telah lalai / wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada TERGUGAT II,



hal mana dibuktikan dengan telah dikirimkannya Surat Peringatan (SP) 1 s.d. 3 oleh TERGUGAT II kepada **CV DELTA JAYA & TERGUGAT I**;

- Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka PENGGUGAT selaku PENJAMIN juga harus bertanggung jawab atas pembayaran hutang CV DELTA JAYA & TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, dengan demikian jelaslah bahwa PENGGUGAT adalah orang yang TIDAK BERKUALITAS sebagai PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, maka secara hukum sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat.

2) PENGUGAT KELIRU MENARIK TERGUGAT SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO

0- Bahwa jika dibaca secara cermat dan teliti gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT II, TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II adalah salah alamat (*Error in Persona*), karena dalam perkara *a quo* PENGUGAT pada intinya memperlakukan terkait adanya perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I atas Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat tertanggal 9 Agustus 2004 dan Kesepakatan Adendum tanggal 9 Agustus 2010 yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I (PIHAK PERTAMA) dan PENGUGAT (PIHAK KEDUA).-

1- Bahwa dengan ditariknya TERGUGAT II, TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II dalam Gugatan wanprestasi *a quo* meskipun BUKAN pihak dalam Surat Perjanjian tersebut, hal ini membuktikan bahwa PENGUGAT tidak memahami mengenai prinsip hukum perjanjian dan akibat hukum yang ditimbulkan dari hukum perjanjian tersebut, karena dalam hukum perjanjian, perjanjian hanya berlaku dan mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian dhi. hanya berlaku mengikat terhadap PENGUGAT dan TERGUGAT I dan tidak berlaku mengikat terhadap TERGUGAT II, hal mana ditegaskan dalam ketentuan **Pasal 1340 KUHPerdara**, yang menyatakan:

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317 KUHPerdara".

2- Bahwa dalam gugatan *a quo*, PENGUGAT juga tidak ada mendalilkan bahwasanya TERGUGAT II telah melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanpretasi terhadap PENGUGAT, dengan demikian tidak ada



alasan PENGGUGAT untuk menuntut/menggugat TERGUGAT II dalam perkara *a quo* .-

3- Bahwa oleh karena seseorang atau suatu badan hukum yang tidak menderita kerugian tidak dapat mengajukan tuntutan hak, maka wajar secara hukum tuntutannya tidak diterima oleh Pengadilan, dimana hal tersebut sesuai dengan Pendapat Ahli hukum **Dr. Elfrida Gultom, S.H., M.Hum** dan **Brigjend TNI Markoni, S.H., M.H.**, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata hal.14 Huruf D. Pokok Gugatan* yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

"Tuntutan hak atau gugatan adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh Pengadilan untuk mencegah Eigen Richting atau main hakim sendiri orang yang mengajukan tuntutan hak, yang dipengadilan disebut mengajukan gugatan, memerlukan atau berkepentingan akan memperoleh perlindungan hukum dan untuk mengajukan tuntutan hak diisyaratkan ada kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak, seseorang yang tidak menderita kerugian mengajukan tuntutan hak tidak mempunyai kepentingan sudah wajar tuntutannya tidak diterima oleh pengadilan".

4- Bahwa oleh karena TERGUGAT II BUKAN merupakan pihak dalam Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat tertanggal 9 Agustus 2004 dan Kesepakatan Adendum tanggal 9 Agustus 2010, maka antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT tidak ada perselisihan hukum, dengan demikian wajar secara hukum tuntutan PENGGUGAT tersebut tidak diterima oleh pengadilan sebagaimana diuraikan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** yang menyatakan :

"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di Pengadilan adalah adanya perselisihan Hukum antara kedua pihak".-

5- Bahwa sehubungan adanya kekeliruan PENGGUGAT yang telah menarik TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga secara hukum mengakibatkan gugatan PENGGUGAT *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat, hal mana telah berkesesuaian dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.601 K/Sip/1975** yang menyatakan:



"Kekeliruan dalam menarik pihak sebagai pihak Tergugat mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

3) GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

6- Bilamana membaca dan mempelajari secara seksama gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, terbukti bahwasanya gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena sebagaimana TELAH DIKETAHUI dan DISETUJUI oleh PENGGUGAT selaku PENJAMIN yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 Nopember 2004 berikut perubahan daripadanya *juncto* Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya bahwasanya penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/Kel.Sampali atas nama PENGGUGAT kepada TERGUGAT II selaku Kreditur adalah untuk menjamin pelunasan seluruh kewajiban pembayaran utang TERGUGAT I selaku Pribadi serta **CV. DELTA JAYA** yang keduanya adalah merupakan Debitur dari TERGUGAT II.

7- Namun dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT tidak menarik **CV. DELTA JAYA** selaku Debitur sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Perlu diketahui dan dipahami oleh PENGGUGAT bahwasanya **CV DELTA JAYA** adalah merupakan Subyek Hukum yang memiliki entitas berbeda dengan TERGUGAT I selaku Pribadi, dimana keduanya adalah merupakan Debitur dari TERGUGAT II dan PENGGUGAT adalah merupakan PENJAMIN atas pelunasan kredit dari TERGUGAT I dan **CV DELTA JAYA**.

- FAKTA berikutnya yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh PENGGUGAT bahwa terkait penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/Kel.Sampali kepada TERGUGAT II oleh PENGGUGAT sebagai agunan kredit atas pemberian fasilitas kredit TERGUGAT I & **CV DELTA JAYA** selaku Debitur telah diketahui dan disetujui oleh PENGGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Kredit berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya yang telah ditanda tangani oleh PENGGUGAT dihadapan Notaris, sebagai berikut:

- 1) Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 Nopember 2004 yang dibuat di hadapan Notaris RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H.;
- 2) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 67 tanggal 18 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H.;
- 3) Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H.;

Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



- 4) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 75 tanggal 18 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN,S.H.;
- 5) Akta Perjanjian Kredit No. 76 tanggal 18 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN,S.H.;
- 6) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.160 tanggal 29 Nopember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN,S.H.;
- 7) Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.161 tanggal 29 Nopember 2017 yang dibuat di hadapan Kantor Notaris LIE NA RIMBAWAN,S.H.

8- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan perubahan daripadanya sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka sudah seharusnya PENGGUGAT menarik **Notaris/ PPAT RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H., dan Notaris/PPAT LIE NA RIMBAWAN,S.H.,** sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar pemeriksaan dalam perkara ini lebih komprehensif karena semua pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut dapat mengemukakan dalilnya dengan mengajukan bukti-bukti yang saling melumpuhkan satu sama lain atau justru menguatkan satu sama lain.

9- Bahwa dengan tidak ditariknya **CV DELTA JAYA** selaku Debitur serta **Notaris/ PPAT RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H., dan Notaris/PPAT LIE NA RIMBAWAN,S.H.,** selaku pihak yang menerbitkan Akta Perjanjian sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan *a quo* secara formil adalah TIDAK DAPAT dibenarkan secara hukum karena gugatan yang diajukan adalah tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak "*Plurium litis consortium*", hal mana mendasarkan pada **Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K / Sip /1972 tanggal 11 Oktober 1975**, yang menegaskan :

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima".

juncto Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor : 365 K/Pdt/1984 tanggal 10 Juni 1985, yang menegaskan:

"Penting untuk mengikutsertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikutsertakan dalam gugatannya"

Sehingga menjadi wajar dan sepantasnya apabila TERGUGAT II bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak dan atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).



C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung cacat *Obscuur Libel*, dengan dasar dan alasan sebagaimana diuraikan dibawah ini:

- Bahwa dalam **Posita gugatan PENGGUGAT angka 1 pada halaman 1**, PENGGUGAT mendalilkan yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

"1. Berdasarkan Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat, tertanggal 9 Agustus 2004 dan Kesepakatan Adendum tanggal 9 Agustus 2010 antara Penggugat (disebut pihak kedua) dengan Tergugat I (disebut Pihak Pertama) dimana antara Penggugat dengan Tergugat I membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat.. dst"

- Bahwa atas dalam Posita gugatan tersebut, PENGGUGAT mendalilkan hanya TERGUGAT I yang telah melakukan Perbuatan cidera janji atau wanprestasi sebagaimana diuraikan PENGGUGAT pada **Posita gugatan angka 16 halaman 11** yang menyatakan:

"..... maka perbuatan Tergugat I tersebut adalah Perbuatan cidera Janji atau wanprestasi.-

- Bahwa akan tetapi PENGGUGAT dalam Petitum gugatannya tidak ada menyatakan perbuatan TERGUGAT I tersebut adalah Perbuatan cidera Janji atau wanprestasi.-
- Bahwa demikian juga dalam gugatan PENGGUGAT tidak ada mendalilkan baik dalam Posita maupun Petitum bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III melakukan Perbuatan cidera janji/ wanprestasi dengan demikian jelaslah PENGGUGAT TIDAK cermat dan tidak jelas dalam menyusun Posita dan Petitum gugatan PENGGUGAT.
- Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengajukan gugatan Wanprestasi dalam perkara *a quo*, yang seharusnya PENGGUGAT menjelaskan secara kongkret (nyata) perbuatan wanprestasi apa yang dilakukan pihak TERGUGAT II sampai dengan TERGUGAT III yang mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT, akan tetapi PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menjelaskan secara kongkret (nyata) perbuatan wanprestasi apa yang dilakukan pihak TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III, dengan demikian jelaslah gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal mana berkesesuaian dengan **Yurisprudensi**

Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan:

"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Juncto Putusan Mahkamah Agung RI No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan :

"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak diterima"

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 kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* sebelum melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara, sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dengan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan dari TERGUGAT II untuk selanjutnya memutuskan terlebih dahulu dengan putusan hukum yang menyatakan menerima seluruh eksepsi TERGUGAT II serta menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT II.
- 2) Bahwa TERGUGAT II hanya akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil PENGUGAT sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan TERGUGAT II .
- 3) Bahwa TERGUGAT II mohon atas jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang telah disampaikan TERGUGAT II dalam Eksepsinya terdahulu sebagaimana terurai di atas secara mutatis mutandis dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan dalam Pokok Perkara;
- 4) Sebelum TERGUGAT II membantah dalil-dalil PENGUGAT, TERGUGAT II akan menguraikan FAKTA HUKUM terlebih dahulu yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh PENGUGAT yaitu sebagai berikut:

4.1. Bahwa terdapat hubungan hukum keperdataan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I serta TERGUGAT II (*Vide Pasal 1320*

Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



KUH Perdata Jo. Pasal 1338 KUH Perdata), sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I yang bertindak untuk dan atas nama Pribadi selaku Debitur telah menerima fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 Nopember 2004 yang diperbuat dihadapan **Notaris Rudy Haposan Siahaan, S.H.**, Notaris di Medan berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya.
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan seluruh kredit dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 Nopember 2004 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya, maka PENGGUGAT selaku PENJAMIN dari TERGUGAT I dengan SEPENGETAHUAN dan PERSETUJUAN **CEN CEN** selaku Istri PENJAMIN SECARA SADAR dan TANPA PAKSAAN telah menyerahkan 2 (dua) agunan kredit/obyek jaminan kepada TERGUGAT II, yaitu diantaranya:
 - **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/ Kel.Sampali**, seluas 1.285 M² yang tercatat atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Kelurahan Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, yang mana terhadapnya telah dibebankan dengan **Hak Tanggungan sampai dengan Peringkat V** oleh TURUT TERGUGAT II;
 - **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 93/Kel. Sukadamai** dahulu Polonia seluas 191M² yang tercatat atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Sukadamai dahulu Polonia, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, yang mana terhadapnya telah dibebankan dengan **Hak Tanggungan sampai dengan Peringkat IV** oleh TURUT TERGUGAT I.
3. Bahwa kemudian pada tanggal 29 Desember 2016, **CV DELTA JAYA** yang dalam hal ini diwakili oleh TERGUGAT I dalam jabatannya selaku Direktur sekaligus PENJAMIN dari **CV DELTA JAYA** selaku Debitur telah menerima fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) dan fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB) dari TERGUGAT II dengan total plafond kredit sebesar Rp9.508.000.000,- (sembilan milyar lima ratus delapan juta rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 yang diperbuat dihadapan **Notaris Lie Na Rimbawan, S.H.**, Notaris di Medan berikut perubahan

Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



dan perpanjangan daripadanya, dimana untuk menjamin pelunasan seluruh kredit dari TERGUGAT I dan **CV DELTA JAYA** kepada TERGUGAT II sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 *juncto* Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 75 tanggal 18 April 2017, maka PENGUGAT selaku PENJAMIN dari TERGUGAT I dengan SEPENGETAHUAN dan PERSETUJUAN **CEN CEN** selaku Istri PENJAMIN (PENGUGAT) SECARA SADAR dan TANPA PAKSAAN kembali menyetujui untuk membebaskan kembali Hak Tanggungan terhadap agunan kredit/obyek jaminan yang telah diserahkan sebelumnya kepada TERGUGAT II, yaitu:

- **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/ Kel.Sampali**, seluas 1.285 M² yang tercatat atas nama PENGUGAT, yang terletak di Kelurahan Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, yang mana terhadapnya telah dibebankan dengan **Hak Tanggungan sampai dengan Peringkat VI** oleh TURUT TERGUGAT II;
- **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 93/Kel. Sukadamai** dahulu Polonia seluas 191M² yang tercatat atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Sukadamai dahulu Polonia, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, yang mana terhadapnya telah dibebankan dengan **Hak Tanggungan sampai dengan Peringkat V** oleh TURUT TERGUGAT I.

Bahwa berdasarkan **PASAL 8** Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 *juncto* Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 75 tanggal 18 April 2017 diatur tegas bahwa: ***“seluruh Perjanjian Jaminan tersebut juga terikat secara ‘Cross Collateralized’ terhadap fasilitas kredit lainnya yang diberikan BANK kepada DEBITUR yang diuraikan dalam Perjanjian (-perjanjian) terpisah antara BANK dan DEBITUR”.***

4. Bahwa pada tanggal 29 November 2017, **CV DELTA JAYA** yang dalam hal ini diwakili oleh TERGUGAT I dalam jabatannya selaku Direktur sekaligus PENJAMIN dari **CV DELTA JAYA** selaku Debitur telah menerima PENAMBAHAN plafond fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) dari TERGUGAT II dengan total plafond kredit sebesar **Rp11.833.000.000,- (sebelas milyar delapan ratus tiga puluh tiga juta rupiah)** berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 161 tanggal 29 November 2017 yang diperbuat dihadapan **Notaris Lie Na**

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Rimbawan, S.H., Notaris di Medan berikut perpanjangan dan perubahan daripadanya, dimana untuk menjamin pelunasan seluruh kredit dari **CV DELTA JAYA** kepada TERGUGAT II sebagaimana Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 161 tanggal 29 November 2017 berikut perpanjangan dan perubahan daripadanya, maka PENGGUGAT selaku PENJAMIN dari TERGUGAT I dengan SEPENGETAHUAN dan PERSETUJUAN **CEN CEN** selaku Istri PENJAMIN (PENGGUGAT) SECARA SADAR dan TANPA PAKSAAN telah menyetujui untuk melakukan roya atas hak tanggungan sebelumnya dan kembali memasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terhadap kedua agunan kredit/obyek jaminan yang telah diserahkan sebelumnya kepada TERGUGAT II, yaitu:

- **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/ Kel.Sampali**, seluas 1.285 M² yang tercatat atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Kelurahan Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, yang mana terhadapnya telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I oleh TURUT TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 0835/2018 tanggal 13 Februari 2018 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 693/2017 tanggal 22 Desember 2017 *juncto* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 162 tanggal 29 November 2017 yang ditanda tangani oleh PENGGUGAT & CEN CEN selaku Istri.
- **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 93/Kel. Sukadamai** dahulu Polonia seluas 191M² yang tercatat atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Sukadamai dahulu Polonia, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, yang mana terhadapnya telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I oleh TURUT TERGUGAT I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01216/2018 tanggal 14 Februari 2018 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 729/2017 tanggal 22 Desember 2017 *juncto* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 163 tanggal 29 November 2017.

Bahwa berdasarkan **PASAL 8** Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 161 tanggal 29 November 2017 berikut perpanjangan dan perubahan daripadanya, diatur tegas bahwa: **“seluruh Perjanjian Jaminan**

Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



tersebut juga terikat secara 'Cross Collateralized' terhadap fasilitas kredit lainnya yang diberikan BANK kepada DEBITUR yang diuraikan dalam Perjanjian (-perjanjian) terpisah antara BANK dan DEBITUR".

Berdasarkan FAKTA tersebut diatas, maka merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri bahwa atas Objek Hak Tanggungan/Jaminan dimaksud telah dibebani Hak Tanggungan yang terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "hak preferen" kepada TERGUGAT II selaku Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada TERGUGAT I dan CV DELTA JAYA selaku Debitur, sehingga karenanya harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya secara hukum.

5. Bahwa dengan disepakati dan disetujuinya Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 November 2004 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya *juncto* Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya oleh dan antara TERGUGAT I, CV DELTA JAYA serta PENGUGAT selaku PENJAMIN dari TERGUGAT I, CV DELTA JAYA selaku Debitur dengan TERGUGAT II selaku Kreditur, maka secara dan demi hukum TERGUGAT I dan CV DELTA JAYA selaku Debitur berkewajiban untuk membayar seluruh kewajiban hutang dengan semestinya sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 Nopember 2004 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya *juncto* Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya yang telah ditanda tangannya.

4.2. Perlu diketahui dan dipahami oleh PENGUGAT bahwa pembebanan hak tanggungan atas kedua agunan kredit sebagaimana diuraikan diatas telah memenuhi ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata** *juncto* **Pasal 1338 KUH Perdata** *vide* **Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996**. Bahwa Pembebanan hak tanggungan atas **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/ Kel.Sampali**, seluas 1.285 M² yang tercatat atas nama PENGUGAT dilakukan atas persetujuan PENGUGAT dengan ditanda tangannya beberapa kali Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) SECARA SADAR dan TANPA PAKSAAN oleh PENGUGAT di hadapan Notaris/PPAT, sebagai berikut:

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 83 tanggal 30 November 2004, untuk pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I guna menjamin pelunasan hutang TERGUGAT I selaku Pribadi;
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 64 tanggal 21 Januari 2010, untuk pembebanan Hak Tanggungan Peringkat II guna menjamin pelunasan hutang TERGUGAT I selaku Pribadi;
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 112 tanggal 27 April 2011, untuk pembebanan Hak Tanggungan Peringkat III guna menjamin pelunasan hutang TERGUGAT I selaku Pribadi;
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 94 tanggal 23 Desember 2014, untuk pembebanan Hak Tanggungan Peringkat IV guna menjamin pelunasan hutang TERGUGAT I selaku Pribadi;
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 120 tanggal 23 Oktober 2015, untuk pembebanan Hak Tanggungan Peringkat V guna menjamin pelunasan hutang TERGUGAT I selaku Pribadi;
6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 180 tanggal 29 Desember 2016, untuk pembebanan Hak Tanggungan Peringkat VI guna menjamin pelunasan hutang TERGUGAT I selaku Pribadi dan **CV DELTA JAYA**;
7. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 162 tanggal 29 November 2017, untuk pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I guna menjamin pelunasan hutang **CV DELTA JAYA**;

Berdasarkan FAKTA HUKUM tersebut diatas, maka secara hukum PENGUGAT bertanggung jawab atas hutang TERGUGAT I dan **CV DELTA JAYA** kepada TERGUGAT II sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 1831 KUHPerdara**, yang menegaskan:

"sipenanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selainnya jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya".

4.3. Fakta Hukum berikutnya bahwa **CV DELTA JAYA** selaku Debitur telah cidera janji / wanprestasi dalam membayar angsuran

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain kepada TERGUGAT II sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 November 2004 *juncto* Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya sejak 27 November 2022, dan TERGUGAT II dengan itikad baik berulang kali mengingatkan TERGUGAT I selaku Direktur dari **CV DELTA JAYA** dengan memberikan surat peringatan secara patut dan sah kepada TERGUGAT I agar melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada TERGUGAT II, antara lain yaitu :

- Surat Peringatan I No. B.571/SME-R/SnD09/1222 tanggal 01 Desember 2022;
- Surat Peringatan II No. B.597/SME-R/SnD09/1222 tanggal 19 Desember 2022;
- Surat Peringatan III No. B.003/SME-R/SnD09/0123 tanggal 05 Januari 2023.

Walaupun **CV DELTA JAYA** dan TERGUGAT I telah diberikan surat peringatan secara patut dan sah, akan tetapi sampai proses persidangan perkara *a quo*, **CV DELTA JAYA** dan TERGUGAT I tetap saja tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban hutangnya kepada TERGUGAT II, sehingga **CV DELTA JAYA** dan TERGUGAT I secara hukum dapat dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Cidera Janji) atas Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 November 2004 *juncto* Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya, yang secara tegas diatur dalam **PASAL 13 mengenai “Peristiwa Kelalaian”**, yang menegaskan:

“Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1.1. di atas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan Perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantara Pengadilan, BANK dapat langsung menjual harta benda yang dijamin oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah-tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada DEBITUR dan/atau PENJAMIN sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada BANK. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK dan wajib dibayar oleh DEBITUR dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK, yaitu dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian di bawah ini:

13.1. Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya”.

Hal mana telah berkesesuaian pula dengan ketentuan **Pasal 1238 KUH Perdata** yang bunyinya dikutip sebagai berikut :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri. Ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

juncto ketentuan **Pasal 1243 KUHPerdata juncto Pasal 1763 KUHPerdata.**

4.4. Bahwa oleh karena TERGUGAT II adalah merupakan Pemegang Hak Tanggungan yang sah atas Obyek Jaminan, maka secara hukum diberikan kewenangan dan kepastian hukum oleh Undang-Undang untuk menjual kedua obyek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum guna pelunasan seluruh kredit **CV DELTA JAYA** kepada TERGUGAT II akibat dari wanprestasi/ingkar janji yang telah dilakukan oleh **CV DELTA JAYA** sebagaimana ditegaskan dalam **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6** yang menyatakan:

“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” ;

juncto **Penjelasan Pasal 6**, yang menegaskan bahwa :

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”;

juncto **Pasal 11 Ayat 2 huruf e**, yang menegaskan bahwa :

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”

juncto **Pasal 20 Ayat (1)**, yang menegaskan bahwa :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

Vide **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.3434K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007**, yang menyatakan :

“Grosse akta hipotik/ hak tanggungan dapat dieksekusi sebelum jangka waktu pinjaman lampau, apabila hal tersebut terbukti diperjanjikan oleh para pihak, yakni karena debitur terbukti lalai memenuhi kewajiban angsuran bulanannya”.

Vide **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1628K/Pdt/2012 tertanggal 16 April 2013** yang menyatakan “Karena Penggugat (debitur) lalai tidak



membayar kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit sehingga Tergugat I (Kreditur) selaku pemegang hak tanggungan menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan untuk melunasi piutangnya dengan perantaraan kantor Termohon Kasasi I (KPKNL) adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku...

5) Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT sebagaimana dalam **Posita Gugatannya pada angka 1 s.d. 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, halaman 2 s.d. 12** yang pada intinya menjelaskan / menguraikan terkait adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT (disebut PIHAK KEDUA) dengan TERGUGAT I (disebut PIHAK PERTAMA) sebagaimana dituangkan dalam SURAT PERJANJIAN BAGI HASIL DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT tertanggal 9 Agustus 2004 dan Kesepakatan Adendum tanggal 9 Agustus 2010, dan menguraikan terkait perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II memberikan tanggapan sebagai berikut:

5.1. Berdasarkan Hukum Perjanjian bahwa suatu Perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dibawah tangan dengan pengesahan tanda tangan oleh Notaris hanyalah berlaku mengikat bagi para pihak yang membuatnya, dan tidak berlaku mengikat terhadap pihak lain dhi. TERGUGAT II, hal mana ditegaskan dalam ketentuan **Pasal 1340 KUHPerdara**, yang menyatakan:

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317 KUHPerdara".

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka jika TERGUGAT I telah melakukan perbuatan INGKAR JANJI (WANPRESTASI) atas Perjanjian tersebut sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *quo*, maka PENGGUGAT hanya dapat menuntut hak-haknya kepada TERGUGAT I, dan tidak boleh merugikan kepentingan hukum TERGUGAT II selaku pemegang hak tanggungan atas obyek jaminan.

Bahwa dengan demikian jelaslah Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II, III, dan TURUT TERGUGAT I & II dalam perkara *a quo* atas dasar Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat tertanggal 9 Agustus 2004 dan Kesepakatan Adendum tanggal 9 Agustus 2010 TELAH BERTENTANGAN DENGAN HUKUM yaitu **Pasal 1340 KUHPerdara**.



5.2. Bahwa dengan dibuat dan ditanda tangannya Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertifikat tertanggal 9 Agustus 2004 dan Kesepakatan Adendum tanggal 9 Agustus 2010 antara PENGUGAT dan TERGUGAT I telah membuktikan bahwa baik PENGUGAT selaku PENJAMIN dan TERGUGAT I selaku Debitur sekaligus PENJAMIN sebagai pihak dalam Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 November 2004 *juncto* Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI karena telah melanggar ketentuan dalam **PASAL 6 mengenai Hal-Hal Yang Dilarang**, yang menegaskan:

"Kecuali ditentukan lain oleh BANK, terhitung sejak tanggal perjanjian ini sampai dengan dilunasinya seluruh kewajiban yang terhutang oleh DEBITUR kepada BANK berdasarkan perjanjian ini, maka DEBITUR dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:

6.2. *Menjaminkan/mengagunkan dengan cara bagaimanapun kekayaan DEBITUR kepada orang/pihak lain, kecuali menjaminkan / mengagunkan kekayaan kepada BANK sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Jaminan.*

6.3. *Mengadakan Perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban DEBITUR untuk membayar kepada pihak ketiga, kecuali dalam rangka menjalankan usaha DEBITUR sehari-hari;*

Berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka atas dalil PENGUGAT sebagaimana dalam **Posita Gugatannya pada angka 1 s.d. 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, halaman 2 s.d. 12** sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan menurut hukum oleh Majelis Hakim yang terhormat karena telah bertentangan dengan hukum.

6) Bahwa terhadap dalil PENGUGAT sebagaimana dalam **Posita Gugatannya pada angka 20 dan Petitum Gugatan angka 6** yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/Sampali, atas nama PENGUGAT, yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali; dan
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 93/Pondok Permai Malibo atas nama TERGUGAT I, yang terletak di Pondok Permai Malibo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok B/80, Desa Sukadamai dahulu Polonia, Kota Madya Medan,
Provinsi Sumatera Utara.

TERGUGAT II memberikan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa atas dalil dan Petitum PENGGUGAT yang memohonkan untuk menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk menyerahkan jaminan Sertifikat kepada PENGGUGAT serta memohonkan untuk meletakkan sita jaminan atas Obyek Jaminan tersebut adalah DALIL TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR SECARA HUKUM, karena Obyek Jaminan yang dimohonkan Sita Jaminan oleh PENGGUGAT adalah merupakan agunan kredit yang telah diserahkan SECARA SADAR dan SUKARELA oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I selaku PENJAMIN kepada TERGUGAT II sebagai jaminan pelunasan kredit TERGUGAT I & **CV DELTA JAYA** selaku Debitur dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT II melalui TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II .

- Bahwa secara hukum terhadap hak atas tanah yang telah dibebankan hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (termasuk sita jaminan), sebagaimana ditegaskan dalam *Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Sita dan Blokir*, dan ditegaskan juga dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985 yang menyatakan :**

"Barang yang telah dijadikan jaminan kredit kepada Bank tidak dapat diletakkan sita jaminan"

- Bahwa FAKTANYA permohonan PENGGUGAT selaku PENJAMIN sekaligus PEMILIK untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/Sampali atas nama PENGGUGAT dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 93/Pondok Permai Malibo atas nama TERGUGAT I secara hukum TIDAK memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1975 tentang Sita Jaminan (conservatoir beslag)**.

Berdasarkan alasan hukum dan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka dalil PENGGUGAT sebagaimana dalam **Posita Gugatannya pada angka 20 dan Petitum Gugatan angka 6** sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan menurut hukum oleh Majelis Hakim

Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



yang terhormat karena tidak sesuai dengan kaedah dan aturan hukum yang berlaku.

7) Bahwa selanjutnya mengenai tuntutan PENGUGAT agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij vorraad*) haruslah ditolak karena tidak memenuhi syarat dalam **Pasal 180 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil.-**

Berdasarkan fakta dan dasar hukum yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT II diatas, maka dengan ini TERGUGAT II mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II ;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

I. DALAM EKSEPSI (EXCEPTIE):

1. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III.

A. Eksepsi Obscuur Libel

1. Bahwa atas Gugatan perkara *a quo* dari Penggugat, patut dinyatakan Gugatan tidak jelas/kabur, disebabkan Penggugat berupaya mencampurkan lingkup wanprestasi dalam permasalahan pribadi antara Penggugat pada Tergugat I terhadap lingkup Kredit Perbankan yang



bermuara pada lelang eksekusi hak tanggungan antara Tergugat II dengan Debiturnya.

2. Bahwa terlebih dalam Posita maupun Petitum dalam Gugatan perkara a quo hanya berisikan permasalahan pribadi berupa suatu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, namun justru pada Petitum Gugatan Penggugat memohon kepada Tergugat I hingga Tergugat III untuk mengembalikan Surat-surat terkait objek perkara a quo yang notabene menjadi jaminan pelunasan kredit perbankan dari Debitur kepada Tergugat II. Padahal di sisi lain, Tergugat II tentunya memiliki kekuatan hak eksekusi sendiri tanpa melalui Pengadilan untuk mengajukan permohonan lelang jika Debiturnya wanprestasi. Sehingga Tergugat II telah memegang perikatan hak tanggungan terhadap objek perkara a quo yang telah dibuat dan dicatatkan melalui Kantor Pertanahan yang berwenang.

3. Bahwa oleh karena itu, kami mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan perkara a quo tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard).

B. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

1. Bahwa dalam Gugatan perkara a quo dari Penggugat, tidak ada petunjuk/narasi yang menjelaskan perbuatan Tergugat III yang menyalahi hukum bahkan antara Penggugat dengan Tergugat III tidak ada hubungan hukum terkait Pokok Perkara Gugatan a quo.

2. Bahwa disebabkan Penggugat hanya mempunyai masalah pribadi dengan Tergugat III yang berupaya mencampurkan dengan kredit perbankan yang bermuara pada proses pelelangan, membuat Gugatan a quo salah sasaran dan tidak jelas.

3. Bahwa sehingga Tergugat III tidak memiliki tanggung jawab dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat III tidak patut untuk dijadikan Pihak Berperkara dalam perkara a quo.

4. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat III merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat III yang diamanatkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan PMK No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat III tidak boleh menolaknya.

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan PMK No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual Lelang in casu Tergugat II



bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana, bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan Tergugat III dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa. Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat III sebagai pihak yang digugat pada perkara a quo, sehingga **Tergugat III dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Tergugat III dari pihak yang berperkara dalam perkara a quo.**

C. Eksepsi Plurium Litis Consortium

1. Bahwa setelah Tergugat III membaca secara keseluruhan Gugatan dari Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, ternyata masih terdapat pihak yang harus dijadikan Pihak berperkara dalam Gugatan perkara a quo.
2. Bahwa sepatutnya Penggugat juga menjadikan Notaris dan CV. Delta Jaya notabene merupakan Debitur dari Tergugat II yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Tergugat II.
3. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak tersebut, sebagai Para Pihak dalam perkara a quo, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan holistik. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 menyatakan apabila masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat III, barulah suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, **maka menjadikan Gugatan Perlawanan a quo tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya Gugatan Perlawanan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat III.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat III akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

II. DALAM POKOK PERKARA (VERWEERTEN PRINCIPALE):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, khususnya terhadap Tergugat III adalah mengenai Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan sesuai dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tentang Proses Pelelangan

1. Bahwa Tergugat III menolak Permohonan Penggugat yang meminta pengembalian Sertifikat objek perkara a quo karena bukan kewenangan Tergugat III.
2. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah juncto Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 213 tahun 2020)**, Turut Tergugat III I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Tergugat III sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor B.303/SME-R/SnD.09/0524 tanggal 30 Mei 2024.
3. Bahwa hal tersebut dipertegas pula dalam Surat Pernyataan itu, berisi pernyataan yang beberapa di antaranya ialah menyatakan bahwa Debitur atas nama CV. Delta Jaya telah melalaikan/wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban kreditnya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit berikut perubahannya dan lampiran-lampirannya. Kemudian Tergugat II juga menyatakan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan Tergugat III dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.
4. Bahwa berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 122 Tahun 2023 bahwa “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”**. Maka Tergugat III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S- S-2232/KNL.0201/2024 tanggal 13 Juni 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang.
5. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat II selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo, Tergugat III sebagai pelaksana

Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



lelang atas permohonan dari Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU HT yang berbunyi:

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud 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 sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Maka Tergugat II dapat secara langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa harus menunggu adanya putusan atau penetapan eksekusi pengadilan terlebih dahulu apabila Penggugat wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UU HT karena Sertifikat Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

7. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang berbunyi:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

8. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara a quo telah dilaksanakan dan telah sesuai dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mana hasilnya Tidak Ada Penawaran (TAP)/tidak laku sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang No. 1107/02.01/2024-01 tanggal 18 Juli 2024.

Tentang Permohonan Conservatoir Beslag (Sita Jaminan) dari Penggugat

9. Bahwa Tergugat III menolak dalil dan permohonan Penggugat terkait Conservatoir Beslag;

10. Bahwa lebih lanjut permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut harus ditolak Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor: 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 menyatakan, "Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag.

11. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut di atas, terhadap objek sengketa a quo jelas-jelas tidak dapat diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag), karena objek sengketa a quo telah dibebani Hak Tanggungan dan merupakan barang jaminan utang Debitur kepada Tergugat II.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

Dalam Eksepsi :

Menyatakan- menerima eksepsi Tergugat III.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelepasan atas objek perkara a quo sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

SUBSIDAIR

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

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

I. DALAM EKSEPSI

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

- Bahwa dalil gugatan PENGUGAT kabur atau tidak jelas karena PENGUGAT tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT I terhadap PENGUGAT karena Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Peralihan Hak, Pembebanan Hak Tanggungan, Penerbitan SKPT Lelang, dan Pencatatan Perkara yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan

Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

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

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

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

- Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan, terhadap objek perkara *aquo*, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 93/Sukadamai dahulu Polonia, dibebani Hak Tanggungan Nomor 01216/2018, Peringkat I (Pertama) APHT PPAT **LIE NA RIMBAWAN, S.H.**, Nomor 729/2017 Tanggal 22 Desember 2017, pada PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK., BERKEDUDUKAN DI JAKARTA SELATAN CABANG MEDAN PUTRI HIJAU;

- Bahwa dengan demikian PENGUGAT seharusnya mengikut sertakan **LIE NA RIMBAWAN, S.H.**, selaku PPAT di Kota Medan sebagai Pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan PENGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : “*Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit*”.

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

1. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
2. Gugatan error in persona dalam bentuk **diskualifikasi atau plurium litis consortium**;

Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



3. Gugatan mengandung **cacat atau obscur libel**; atau
4. Gugatan melanggar yurisdiksi (**kompetensi**) **absolute** atau relatif dan sebagainya.

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

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

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

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

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

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan TURUT TERGUGAT I dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I telah menerbitkan obyek perkara a quo, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 93/Sukadamai dahulu Polonia, terbit tanggal 30 Januari 1991, semula terdaftar atas nama **PT. TAMAN MALIBU INDAH, Berkedudukan di Medan**, yang berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan No. 1 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai dengan Surat Ukur No. 5883/1990 tanggal 13 Desember 1990, yang terletak di Jalan Pondok Permai Malibu, NIB. 01514, seluas 191 M2;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut terdapat catatan : “Tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan ini tidak boleh dialihkan/dipindahkan haknya kepada pihak lain dalam keadaan kosong, tetapi harus dengan bangunan rumah yang dibangun PT. TAMAN MALIBU INDAH dan bangunan rumah tersebut merupakan milik PT. TAMAN MALIBU INDAH.”;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah beralih haknya kepada **JUSUF HALIM YATI**, berdasarkan Akta Jual Beli No. 534/Mdn. Baru/1991, tanggal 27 November 1991, yang diperbuat dihadapan LINDA HERAWATI, S.H., selaku PPAT Daerah Tk. II Kodya Medan, telah sesuai dengan ketentuan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 s/d 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut, terdapat catatan : “Tanah Hak Guna Bangunan No. 93/Kelurahan Sukadamai dahulu Polonia berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2010, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 64/HGB/BPN.12.71/2010 tanggal 28 Januari 2010 diperpanjang haknya sampai dengan tanggal 24 Agustus 2030”;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut ada dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh PPAT LIE NA R, S.H., tanggal 21 Desember 2017, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 01216/2018, Peringkat I (Pertama) APHT PPAT LIE NA RIMBAWAN, SH Nomor 729/2017 Tanggal 22 Desember 2017, pada PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK., BERKEDUDUKAN DI JAKARTA SELATAN CABANG MEDAN PUTRI HIJAU, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah terhadap objek perkara aquo tersebut telah dimohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang masing-masing tanggal 14 September 2023 dan tanggal 19 Maret 2024, telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian Keempat Pemindahan Hak Dengan Lelang Pasal 107 s/d 110 : Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan Stempel: "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 569/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 16 Juli 2024";

4. Bahwa atas hal tersebut berlaku ketentuan Pasal 6, 14, 16, dan 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah yaitu : **Apabila Debitor 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 ;**

5. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Peralihan Hak, Pembebanan Hak Tanggungan, Penerbitan SKPT Lelang dan Pencatatan Perkara terhadap sertipikat a quo yang dilakukan TURUT TERGUGAT I telah menempuh prosedur dan

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

III. PETITUM

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

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

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

Menimbang, bahwa atas jawaban gugatan tersebut Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 26 November 2024 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya semula dan atas Replik tersebut Kuasa Tergugat I & II mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 03 Desember 2024 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya semula yang selengkapya kesemuanya tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti asli yang ternyata cocok, sebagai berikut :

1. Fotocopy KTP atas nama Tamrin Yati, dengan NIK Nomor : 1271011603700002, diberi tanda P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Perjanjian Bagi Hasil Dengan Jaminan Sertipikat, Nomor : 172/W/2010 (2 rangkap), Tanggal 10 Agustus 2010. Di notaris Abidin S. Panggabean, SH, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : B.402-E/SME-R/SnD.09/0724, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik, No. 75, terdaftar atas nama Tamrin Yati (Penggugat), diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor : 93, terdaftar atas nama Jusuf Halim Yati, diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat diatas yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 telah dinazegelen dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya sehingga dapat dijadikan bukti yang sah dipersidangan, kecuali bukti surat P-1, P-4, dan P-5 tidak ada aslinya sesuai dengan fotocopy yang telah fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti yang diberi tanda T.II – 1 sampai dengan T.II – 22 yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti asli yang ternyata cocok sebagai berikut :

- 1 Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 81, tanggal 30 Nopember 2004 yang dibuat di hadapan Notaris RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H, diberi tanda T.II - 1;
- 2 Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 67, tanggal 18 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN,S.H, diberi tanda T.II - 2;
- 3 Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 179, tanggal 29 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H, diberi tanda T.II - 3;
- 4 Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.75, tanggal 18 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN,S.H, diberi tanda T.II - 4;
- 5 Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 76, tanggal 18 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN,S.H, diberi tanda T.II - 5;
- 6 Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.161, tanggal 29 Nopember 2017 yang dibuat di hadapan Kantor Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H, diberi tanda T.II - 6;
- 7 Fotocopy Perjanjian Kredit Berjangka Nomor: PK/035/2022, tanggal 30 Maret 2022, diberi tanda T.II - 7;

Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Fotocopy Perjanjian Perpanjangan Dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/036/2022, tanggal 30 Maret 2022, diberi tanda T.II - 8;
- 9 Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/ Kel.Sampali, seluas 1.285 M2 yang terletak di Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, tercatat atas nama TAMRIN YATI, diberi tanda T.II - 9;
- 10 Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 93/Kel. Sukadamai yang terletak di Kelurahan Sukadamai dahulu Polonia, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, atas nama JUSUF HALIM YATI, diberi tanda T.II - 10;
- 11 Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 0835/2018 Tanggal 13 Februari 2018 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Danamon Indonesia Tbk, diberi tanda T.II - 11;
- 12 Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 693/2017 Tanggal 22 Desember 2017 selanjutnya, diberi tanda T.II - 12;
- 13 Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 162 Tanggal 29 November 2017, yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H, diberi tanda T.II - 13;
- 14 Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 83 tanggal 30 November 2004 yang dibuat di hadapan Notaris RUDY HAPOSAN SIAHAAN, S.H, diberi tanda T.II - 14;
- 15 Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 64 tanggal 21 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H, diberi tanda T.II - 15;
- 16 Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 112 tanggal 27 April 2011, yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H, diberi tanda T.II - 16;
- 17 Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 94 tanggal 23 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H, diberi tanda T.II - 17;
- 18 Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 120 tanggal 23 Oktober 2015, yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H, diberi tanda T.II - 18;
- 19 Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 180 tanggal 29 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Notaris LIE NA RIMBAWAN, S.H, diberi tanda T.II - 19;
- 20 Fotocopy Surat Peringatan Ke-1 (Wanprestasi) No. B.571/SME-R/SnD09/1222 tanggal 01 Desember 2022, diberi tanda T.II - 20;

Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21 Fotocopy Surat Peringatan Ke-2 No. B.597/SME-R/SnD09/1222 tanggal 19 Desember 2022 berikut tanda terima penyerahan SP, diberi tanda T.II - 21;
22 Fotocopy Surat Peringatan Ke-3 No. B.003/SME-R/SnD09/0123 tanggal 05 Januari 2023 berikut tanda terima penyerahan SP, diberi tanda T.II - 22;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti yang diberi tanda T.III – 1 sampai dengan T.III – 3 yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti asli yang ternyata cocok sebagai berikut :

- 1 Fotocopy Risalah Lelang Nomor 1107/02.01/2024-01 tanggal 18 Juli 2024, diberi tanda T.III - 1;
- 2 Fotocopy Surat No. B.303/SME-R/SnD.09/0524 tanggal 30 Mei 2024 Perihal Permohonan Lelang dan Penerbitan Surat Permohonan SKPT, diberi tanda T.III - 2;
- 3 Fotocopy Surat No. S-2232/KNL.0201/2024 tanggal 13 Juni 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang, permohonan dari PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Kantor Wilayah 06 Medan, SME Remedial Snd 09, diberi tanda T.III - 3;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti yang diberi tanda TT.I – 1 sampai dengan TT.I – 2 yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti asli yang ternyata cocok, kecuali bukti TT.I – 2 tidak ada aslinya sesuai dengan fotocopy yang telah fotocopy, sebagai berikut :

- 1 Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 93/Sukadamai, terbit tanggal 30 Januari 1991, yang berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan No. 1 (Pemisahan diatas namanya sendiri), seluas 191 M2, atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pondok Permai Malibu, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama JUSUF HALIM YATI, diberi tanda TT.I - 1;
- 2 Fotocopy Fotocopy Surat Ukur No. 5883/1990, terbit tanggal 13 Desember 1990, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 191 M2, Batas-batas ditunjukkan oleh CHRISTOPER NAULI BASA qq. PT. TAMAN MALIBU INDAH (Pemohon), diberi tanda TT.I - 2;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I tidak ada mengajukan saksi-saksi dalam persidangan;

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para pihak tidak ada mengajukan Kesimpulan/Konklusi dalam persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perjanjian bagi hasil antara Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 9 Agustus 2004 dan Kesepakatan Addendum tanggal 9 Agustus 2010 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Sampali atas nama Tamrin Yati (Penggugat) luasnya 1.285 M2 (seribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Sampali dan Tergugat I telah menjaminkan Sertifikat tersebut sebagai jaminan hutang kepada Tergugat II (PT Bank Danamon) terhadap pengajuan fasilitas Kredit yang diterima Tergugat I sebesar Rp 2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan Penggugat memberikan modal usaha kepada Tergugat I sebesar SGD (120) dollar Singapore (seratus dua puluh dollar singapore) dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I (Jusuf Halim Hayati) Nomor 93/Pondok Permai Malibo Blok B/80 Desa Sukadamai dahulu Polonia Kotamadya Medan Propinsi Sumatera Utara dan atas pemberian jaminan berupa Sertifikat milik Penggugat maka Tergugat I akan memberikan hasil dari keuntungan yang diperoleh Tergugat I terhadap usaha yang dijalankannya kepada Penggugat dan hubungan Penggugat dengan Tergugat I saudara kandung dengan perhitungan bagi hasil selama 1 (satu) tahun senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dikalikan selama 12 (dua belas) tahun berjalan dan ditambah Rp. 1.437.480.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh rupiah) ditambah pemberian modal usaha nilai SGD 120.000 (seratus dua puluh ribu dolar Singapura dikalikan Rp. 11.979 nilai tukar dolar Singapura dengan total senilai Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah ditambah Rp. 1.437.480.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan total kerugian keseluruhan menurut Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat I berjumlah

Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 5.037.480.000,- (lima miliar tiga puluh tujuh juta rupiah empat ratus delapan puluh ribu rupiah)

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok perkara, Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat Formil yang digariskan Edaran Mahkamah Agung (Sema) Nomor 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung yakni dalam surat kuasa Penggugat tertanggal 1 Juni 2024 tidak secara tegas menyebutkan /mencantumkan /menguraikan Pokok Sengketa dalam surat Kuasa ;
2. Error In Persona (Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat)
 - Bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat dalam perkara a quo karena kedudukan Penggugat sebagai penjamin atas pelunasan fasilitas kredit yang telah diterima oleh Tergugat I selaku debitur dan Tergugat II selaku Kreditur sebagaimana dalam posita gugatan pada angka 1.1 halaman 3 yang bunyinya *'Bahwa pihak menerangkan dengan ini, bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat secara sadar tanpa ada tekanan dari pihak manapun untuk membuat kesepakatan yang tertuang didalam surat perjanjian bagi hasil dengan Jaminan Sertifikat, dimana Pihak Pertama ada mengajukan Fasilitas Kredit di PT. Bank Danamon sebesar Rp.2.3000.000.000 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan selanjutnya sebagai Pihak Kedua sebagai Penjamin atas pinjaman dari pihak pertama ...dst'*
 - Bahwa Tergugat I bertindak selaku pribadi dan juga selaku Direktur bertindak atas nama mewakili CV Delta Jaya selaku direktur menandatangani hutang piutang dengan Tergugat II dimana Penggugat bertindak sebagai penjamin dari Tergugat I dan CV Delta Jaya maka secara hukum Penggugat juga bertanggung jawab atas pelunasan hutang Tergugat I dan CV Delta Jaya sebagaimana dalam pasal 1831 KUHPerdara ;
3. Penggugat keliru menarik Tergugat sebagai Pihak dalam Perkara Aquo
 - Bahwa jika secara cermat dan teliti gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat III ,Turut Tergugat I dan Tergugat II salah alamat (error in Persona) terkait adanya perbuatan Ingkar Janji /Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I atas surat perjanjian bagi Hasil dengan jaminan Sertifikat tertanggal 9 Agustus 2004 dan kesepakatan Addendum tanggal 9 Agustus 2010 yang dibuat Tergugat I (Pihak Pertama) dan Penggugat (Pihak Kedua) ;
4. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

Halaman 49 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat diketahui sebagai penjamin dalam Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 Nopember 2004 berikut perubahan daripadanya *juncto* Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya bahwasanya penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/Kel.Sampali atas nama Penggugat kepada Tergugat II selaku Kreditur adalah untuk menjamin pelunasan seluruh kewajiban pembayaran utang TERGUGAT I selaku Pribadi serta CV. DELTA JAYA yang keduanya adalah merupakan Debitur dari TERGUGAT II.

5. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak jelas (Exceptio Obscur Libel)

- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 1 pada halaman 1 Penggugat mendalilkan surat Perjanjian Bagi Hasil dengan jaminan Sertifikat tertanggal 9 Agustus 2004 dan Kesepakatan Adendum tanggal 9 Agustus 2010 antara Penggugat (pihak Kedua) dengan Tergugat I (disebut Pihak Pertama) dimana Penggugat dan Tergugat I membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Hasil dengan jaminan Sertifikat dan dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan hanya Tergugat I yang telah melakukan cidera janji atau wanprestasi sebagaimana posita gugatan angka 16 halaman 1 namun dalam petitum gugatan Penggugat tidak ada menyatakan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan cidera janji atau Wanprestasi sehingga gugatan Penggugat tidak cermat dan tidak jelas menyusun posita dan petitum gugatan Penggugat ;

Menimbang ,bahwa dalam jawaban Tergugat III mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Obscur Libel yaitu gugatan Penggugat tidak jelas/kabur disebabkan mencampurkan lingkup Wanprestasi dalam permasalahan pribadi antara Penggugat pada Tergugat I terhadap lingkup kredit Perbankan yang bermuara pada Lelang eksekusi Hak Tanggungan antara Tergugat II dengan Debitur
2. Eksepsi Gugatan Error In Person bahwa dalam gugatan perkara aquo dari Penggugat tidak ada petunjuk yang menjelaskan perbuatan Tergugat III yang menyalahi Hukum bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III tidak ada hubungan hukum terkait perkara pokok aquo
3. Eksepsi Plurium Litis Consortium bahwa masih ada pihak yang harus dijadikan pihak berperkara dalam perkara aquo yaitu Notaris dan CV Delta Jaya notabene merupakan kreditur dari

Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang berkaitan dengan perjanjian Kredit antara Debitur dengan Tergugat II;

Menimbang ,bahwa Turut Tergugat I dalam jawaban telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kabur /Tidak Jelas (Obscur Libel) karena Penggugat tidak dapat menguraikan unsur Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang dilakukan Tergugat I terhadap Penggugat karena Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Peralihan Hak, Pembebanan Hak Tanggungan, Penerbitan SKPT Lelang, dan Pencatatan Perkara yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 ;
2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) karena Sertifikat HGB Nomor 93/Sukadamai dahulu Polonia dibebani Hak Tanggungan Nomor 01216/2018 Peringkat I (Pertama) APHT PPAT Lie Na Rimbawan ,SH seharusnya Penggugat mengikutsertakan Lie Na Rimbawan ,SH PPAT Kota Medan
3. Eksepsi yang menyingkirkan gugatan Penggugat (Exceptio Peremptoria karena dengan adanya pencatatan Hak Tanggungan di kantor BPN Kota Medan dengan sendirinya dalil Penggugat disingkirkan;
4. Gugatan Kekeliruan Pihak (Error In Person) bahwa gugatan Penggugat sangat nyata dan keliru mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Turut Tergugat karena Turut Tergugat I meupakan Badan Hukum yang tidak mempunyai kepemilikan diatas objek perkara aquo ;

Menimbang , bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II angka – 1 (satu) yang menyatakan Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat Formil , Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang , bahwa berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara menjelaskan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang memberikan kuasa kepada orang lain dikaitkan dengan Pasal 147 R.Bg /123 HIR dan Sema Nomor 01 tahun 1971 Jo Sema Nomor 6 tahun 1994 dengan menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan ,menyebutkan kompetensi relatif ,menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak dan menyebutkan secara ringkas dan kongkrit pokok dan objek sengketa yang diperkarakan dihubungkan dengan surat kuasa dari Penggugat setelah Majelis Hakim membaca dan mencermatinya surat Kuasa dari

Halaman 51 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bahwa surat Kuasa Khusus yang diajukan Penguat telah menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan, menyebutkan kompetensi relatif, menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak dan menyebutkan secara ringkas dan kongkrit pokok dan objek sengketa yang diperkarakan meskipun Penguat tidak mencantumkan nomor register perkaranya dalam surat kuasa tersebut karena dengan mencantumkan pihak-pihak yang berperkara dan objek yang disengketakan sudah jelas dan pasti diketahui siapapun sehingga surat kuasa itu telah memenuhi ketentuan Pasal 147 R.Bg /123 HIR dan Pedoman Sema Nomor 6 tahun 1994 ;

Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang , bahwa Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II angka – 2 (dua) tentang Error In Persona (Penguat tidak berkualitas sebagai Penguat) dan dalam gugatan Penguat , Tergugat I bertindak selaku pribadi dan juga selaku Direktur bertindak atas nama mewakili CV Delta Jaya selaku direktur menandatangani hutang piutang dengan Tergugat II dimana Penguat bertindak sebagai penjamin dari Tergugat I dan CV Delta Jaya maka secara hukum Penguat juga bertanggung jawab atas pelunasan hutang Tergugat I dan CV Delta Jaya sebagaimana dalam pasal 1831 KUHPerdara ;

Menimbang , bahwa setelah Majelis memperhatikan gugatan Penguat bahwa Penguat sebagai penjamin atas pemberian Fasilitas Hutang yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I sebesar Rp 2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Sampali atas nama Penguat dan Tergugat I bertindak secara pribadi dan atas nama CV Delta Jaya oleh karena itu untuk mengetahui apakah Penguat berkualitas diajukan sebagai Penguat dan Tergugat I diajukan secara Pribadi dan atas nama CV Delta Jaya , Majelis berkesimpulan untuk pembuktian tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut maka beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang , bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II angka – 3 (tiga) tentang Penguat telah keliru menarik Tergugat II sebagai Pihak dalam Perkara Aquo dalam gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penguat kepada Tergugat II, Tergugat III ,Turut Tergugat I dan Tergugat II salah alamat (error in Persona) terkait adanya perbuatan Ingkar Janji /Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I atas surat perjanjian bagi Hasil dengan jaminan Sertifikat tertanggal 9 Agustus 2004 dan kesepakatan Addendum tanggal 9 Agustus 2010 yang dibuat Tergugat I (Pihak Pertama) dan Penguat (Pihak Kedua) ;

Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



Menimbang , bahwa Setelah Majelis memperhatikan eksepsi tersebut dihubungkan dengan gugatan Penggugat yang dalam posita hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat yang mempunyai hubungan Saudara kandung dalam perjanjian bagi hasil antara Penggugat dengan Tergugat dan keterkaitannya dengan Tergugat II, Tergugat III , Turut Tergugat I perlu pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara oleh karena itu beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang , bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II angka – 4 (empat) tentang Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) bahwa Penggugat diketahui sebagai penjamin dalam Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 30 Nopember 2004 berikut perubahan daripadanya *juncto* Akta Perjanjian Kredit No. 179 tanggal 29 Desember 2016 berikut perubahan dan perpanjangan daripadanya bahwasanya penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 75/Kel.Sampali atas nama Penggugat kepada Tergugat II selaku Kreditur adalah untuk menjamin pelunasan seluruh kewajiban pembayaran utang TERGUGAT I selaku Pribadi serta CV. DELTA JAYA yang keduanya adalah merupakan Debitur dari TERGUGAT II ;

Menimbang , bahwa untuk mengetahui Tergugat I dalam gugatan perkara a quo bertindak sebagai Pribadi serta atas nama CV Delta Jaya perlu pembuktian lebih lanjut oleh karena itu beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang , bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II angka 5 (lima) tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel) ;

Menimbang , bahwa berdasarkan Pasal 8 ke – 1 dan ke – 3 RV, suatu Gugatan harus memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut :

1. Syarat kesatu, adanya Identitas Para Pihak, yang antara lain memuat : Nama Lengkap dengan jelas dan Alamat Tempat Tinggal/ Kediaman yang lengkap;
2. Syarat kedua, adanya Fundamentum Petendi (Posita), yang mana dalam praktek dikenal dua teori yang menyangkut tentang Posita Gugatan yaitu *Substantierings Theorie*, yaitu bahwa Posita Gugatan selain menjelaskan peristiwa hukum yang menjadi dasar Gugatan juga harus disertai dengan penjelasan tentang fakta - fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, sedangkan teori yang kedua yaitu Teori Individualisasi (*Individualisering Theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam Gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan



hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan, dan selanjutnya menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., mengemukakan bahwa "Perumusan kejadian materi secara singkat sudah dapat memenuhi syarat yang diharuskan untuk suatu fundamentum petendi", sehingga Penggugat cukup mendeskripsikan secara singkat mengenai duduk perkara yang ada dalam gugatannya ;

3. Syarat ketiga, adanya Petitum, yang berisi Pokok Tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas dan menyebutkan satu persatu tentang apa saja yang menjadi Pokok Tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat, sedangkan syarat formal dari suatu Gugatan adalah pencantuman Tempat dan Tanggal Surat Gugatan, Bermaterai dan Dibubuhi Tanda Tangan ;

Menimbang ,bahwa setelah Majelis memperhatikan gugatan Penggugat dengan objek gugatan Wanprestasi bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat membuat Perjanjian Bagi Hasil dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Sampali atas nama Penggugat seluas 1.285 M2 (seribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi) terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Deli Serdang Kecamatan Percut Sei Tuan Desa Sampali dan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Sampali atas nama Penggugat menjadi jaminan hutang untuk pemberian fasilitas kredit di PT Bank Danamon (Tergugat II) sebesar Rp 2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan dalam posita tersebut Penggugat mengakui bahwa Tergugat I mempunyai hutang kepada Tergugat II dengan menerima pinjaman sebesar Rp 2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Penggugat ;

Menimbang , bahwa selanjutnya dalam posita gugatan , Penggugat memberikan modal usaha kepada Tergugat I sebesar 120 SGD (seratus dua puluh dollar Singapore) kepada Tergugat I dengan jaminan Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I Nomor 93/Pondok Permai Malibo Blok B/80 Desa Sukadamai dahulu Polonia Kotamadya Medan Propinsi Sumatera Utara dan hubungan antara Penggugat dan Tergugat saudara kandung namun dalam posita tersebut Perjanjian bagi hasil dalam usaha apa yang dijalankan antara Penggugat dan Tergugat tidak dijelaskan dalam gugatan dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat yang tidak mencantumkan tentang perbuatan yang dilakukan Tergugat I ;

Menimbang , bahwa dalam gugatan Penggugat tersebut diatas setelah diperhatikan dan dicermati ternyata terjadi dua sengketa yaitu sengketa gugatan hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Sampali atas nama Penggugat dan Penggugat mengakui adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang Tergugat I kepada Tergugat II dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Sampali atas nama Penggugat yang dijadikan objek perjanjian bagi Hasil antara Penggugat dan Tergugat dan selanjutnya Penggugat telah memberikan modal usaha kepada Tergugat I sebesar 120 SGD (seratus dua puluh dollar Singapore) kepada Tergugat I dengan jaminan Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I Nomor 93/Pondok Permai Malibo Blok B/80 Desa Sukadamai dahulu Polonia Kotamadya Medan Propinsi Sumatera Utara dan Penggugat mendalilkan dalam posita adanya hubungan hukum Perjanjian bagi Hasil dengan jaminan Sertifikat atas nama Penggugat atas penerimaan fasilitas kredit di PT Bank Danamon (Tergugat II) sebesar Rp 2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan Majelis berkesimpulan gugatan Penggugat tersebut diatas masih Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel) oleh karena itu beralasan hukum Eksepsi Tergugat II untuk dikabulkan ;

Menimbang ,bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat II dikabulkan maka Eksepsi dari Tergugat III dan Turut Tergugat I selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang , bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang ,bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat II dikabulkan tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak jelas (Exceptio Obscur Libel) maka gugatan Penggugat dalam Pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Menimbang ,bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan ,ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan Perkara ini Khusus dalam Rv , Pasal KUHPerdara ,Rbg dan peraturan yang lainnya ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II tentang Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscur Libel)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn



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

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp 1.013.100,00 (satu juta tiga belas ribu seratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Rabu, tanggal 26 Maret 2025, oleh kami, Vera Yetti Magdalena, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H., dan Khamozaro Waruwu, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 569/Pdt.G/2024/PN Mdn tanggal 16 Juli 2025, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 16 April 2025, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Emmy Siahaan, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota Hakim Ketua

Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H. Vera Yetti Magdalena, S.H., M.H.

Khamozaro Waruwu, S.H., M.H.
Panitera Pengganti

Emmy Siahaan.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2.	Biaya Materai	Rp 10.000,00
3.	Penggandaan	Rp 76.500,00
4.	Biaya Proses	Rp 150.000,00
5.	Biaya Panggilan	Rp 736.600,00
6.	Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah		Rp 1.013.100,00

(Satu juta tiga belas ribu seratus rupiah)