



PUTUSAN

Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BAKTI BUDIANTO, Laki – laki, Lahir di Medan tanggal 12 September 1972, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Jln. Sei Sikambing No. 26, Kel. Sekip, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sekip, Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARIMON NAINGGOLAN, S.H., M.H., ALDI FEBRIAN IRVIN SIANTURI, S.H. Advokat/Pengacara - Penasehat Hukum - Konsultan Hukum pada Law Office “NAINGGOLAN & PARTNERS” berkantor di Jln. Setia Budi Simp. Psr I No. 109 A Kelurahan Tj. Sari, Kec. Medan Selayang Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

LAWAN

1. **PIMPINAN PT. BANK SYARIAH INDONESIA CABANG PEMBANTU PADANG BULAN**, berkedudukan di Jln. AH. Nasution Komplek Metrolink No. A20-21, Kel. Pangkalan Mansyur, Kec. Medan Johor, Kota Medan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **PRAWOTO ALIAS TOTOK**, diketahui beralamat di Jln. AH. Nasution Komplek Metrolink No. A20-21, Kel. Pangkalan Mansyur, Kec. Medan Johor, Kota Medan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **PEMERINTAH R.I CQ. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI SUMATERA UTARA CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jln. STM, Kelurahan Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



4. **PEMERINTAH R.I CQ. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI SUMATERA UTARA CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG**, berkedudukan di kompleks perkantoran Kab. Deli Serdang, Untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT II**;
5. **PEMERINTAH R.I CQ. MENTERI KEUANGAN R.I CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA PROVINSI SUMATERA UTARA CQ KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Jln. Pangeran Diponegoro No. 30, Kel. Madras Hulu, Kec. Medan Polonia, Kota Medan, untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Mei 2024, dalam Register Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2023 Penggugat memperoleh informasi dari seorang debitor yang cicilannya/angsurannya sedang macet di Tergugat I, dan debitor tersebut menawarkan kepada Penggugat untuk membeli dengan cara menebus agunan yang ada pada Tergugat I;
2. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 April 2023 debitor dimaksud mempertemukan Penggugat dengan Tergugat II sebagai utusan dari Tergugat I untuk melakukan pembicaraan secara detail berkaitan dengan jaminan dan jumlah utang beserta hal lain yang berkaitan dengan rencana pembelian dengan cara penebusan agunan dari Tergugat I tersebut;
3. Bahwa dalam pertemuan tersebut, Penggugat mengetahui bahwa ternyata ada 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik yang dijadikan sebagai agunan debitor tersebut pada Tergugat I, yakni:

Halaman 2 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No. 124, atas tanah yang terletak di Jln. Jamin Ginting, Kel. Kemenangan Tani, Kec. Medan Tuntungan, Kota Medan
- Sertifikat Hak Milik No. 130, atas tanah yang terletak di Desa Karang Anyar, Kec. Beringin, Kab. Deli Serdang;
- Sertifikat Hak Milik No. 332, atas tanah yang terletak di Desa Karang Anyar, Kec. Beringin, Kab. Deli Serdang;

Dimana tanah sebagaimana dalam SHM No. 130 dengan SHM No. 332 adalah satu hamparan;

4. Bahwa selanjutnya Penggugat bertemu dengan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 2 Mei 2023 untuk negosiasi harga penebusan atas SHM No. 124 atas tanah yang terletak di Jln. Jamin Ginting, Kel. Kemenangan Tani, Kec. Medan Tuntungan, Kota Medan dan disepakati secara lisan harga penebusan sebesar Rp. 800.000.000,- dan saat itu Penggugat menyerahkan panjarnya sebesar Rp. 5.000.000,- kepada Tergugat I melalui Tergugat II dengan kwitansi tanggal 02 Mei 2023 tertera "*panjar untuk SHM No. 124 L 738, Kelurahan Kemenangan Tani, Tuntungan*";
5. Bahwa kemudian pada tanggal 12 Mei 2023 Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I melalui Tergugat II uang sebesar Rp. 10.000.000,- sebagai panjar penebusan atas pembelian lahan dan tanah sesuai SHM No.332 dan SHM No. 130 di Jl. Karang Anyer, Kec. Beringin, Kab. Deli Serdang;
6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Mei 2023 Penggugat memberikan penambahan panjar untuk SHM No. 330 dan SHM No. 130 tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- dan didalam kwitansi tertera "*penambahan panjar pembelian lahan /rumah di jln. Karang Anyer, Kec.Beringin, dengan No. SHM 332 dan 130 dengan penebusan ke bank BSI Rp. 300.000.000,-*";
7. Bahwa selain panjar penebusan tersebut, dimana Tergugat I melalui Tergugat II juga meminta Penggugat untuk memberikan biaya apraisal (penilai/juru taksir)/ KJPP atas agunan tersebut dengan total biaya jasa penilai sebesar Rp. 25.000.000,- dan Penggugat telah memberikan panjar kepada KJPP yang diterima oleh Handoko atas suruhan Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- sesuai dengan tanda terima/kwitansi tanggal 31 Juli 2023;
8. Bahwa dari hasil komunikasi Tergugat I melalui Tergugat II dengan KJPP (juru taksir/penilai/appraisal dimana nilai penebusan yang akan dilaksanakan Penggugat atas agunan tersebut dirinci sebagai berikut:
 - atas SHM No. 124 senilai Rp. 800.000.000,-;

Halaman 3 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas SHM No. 330 dan 130 senilai Rp. 300.000.000,-;

sehingga Penggugat diwajibkan untuk menebus agunan tersebut secara keseluruhan dengan total Rp. 1.100.000.000;

9. Bahwa ternyata setelah Penggugat memberikan panjar penebusan atas agunan tersebut dan telah membayar panjar/ biaya penilai/appraisal/KJPP, justru yang terjadi Penggugat mendapat informasi bahwa Tergugat I akan segera melakukan lelang atas agunan tersebut;
10. Bahwa atas informasi yang diperoleh Penggugat tersebut tersebut, Penggugat sudah berulang kali berusaha untuk bertemu/menjumpai Tergugat I dan Tergugat II, namun Tergugat I maupun Tergugat II selalu memberikan alasan yang tidak rasional dan terkesan menghindari dari Penggugat;
11. Bahwa dengan uraian diatas, maka cukup alasan dan fakta hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
12. Bahwa oleh karena Tergugat I melalui Tergugat II telah menerima uang panjar dari Penggugat serta panjar atas biaya jasa aprasial/penilai/KJPP, namun Tergugat I justru akan segera melakukan proses lelang atas agunan yang sudah dipanjar Penggugat tersebut, maka Penggugat memohon supaya Tergugat I dihukum dan diperintahkan untuk menghentikan semua proses dan tahapan lelang atas agunan dimaksud;
13. Bahwa oleh karena Penggugat telah menyerahkan uang panjar kepada Tergugat I yang melalui Tergugat II, maka patut dan beralasan hukum supaya Tergugat I sebagai pemegang agunan dimaksud dihukum dan diperintahkan untuk tetap melaksanakan dan melanjutkan penebusan agunan tersebut oleh Penggugat dengan total biaya penebusan agunan tetap dan tidak berubah yakni sebesar Rp. 1.100.000.000,-;
14. Bahwa Penggugat sebagai calon pembeli (penebus agunan) yang beretiked baik dari Tergugat I, maka patut dan beralasan hukum supaya Penggugat dihukum untuk tetap melanjutkan penebusan agunan dimaksud dengan membayar harga total penebusan agunan tersebut tetap dan tidak berubah yakni sebesar Rp. 1.100.000.000,-;
15. Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar uang panjar kepada Tergugat I melalui Tergugat II, maka sangat beralasan dan patut apabila uang panjar yang telah diserahkan Penggugat tersebut dikurangkan seluruhnya dari nilai total penebusan agunan;

Halaman 4 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



16. Bahwa oleh karena Penggugat telah menyerahkan panjar penebusan agunan sebagaimana dalam kwitansi, maka sangat beralasan supaya panjar tersebut dikurangkan seluruhnya dari nilai total penebusan agunan yang telah disepakati;
17. Bahwa dengan demikian, maka patut dan beralasan hukum apabila Penggugat dihukum dan diperintahkan untuk melunasi sisa penebusan agunan tersebut sebesar Rp. 1.065.000.000,-;
18. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai instansi yang membidangi pertanahan yang juga dibutuhkan kelengkapan administrasi dalam proses pra lelang dan paca lelang, maka sangat beralasan supaya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum dan diperintahkan supaya tidak melayani dan tidak memberikan persyaratan apapun itu termasuk namun tidak terbatas pada SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) atas agunan tersebut sesuai dengan wilayah kerjanya;
19. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang harus dilakukan melalui kantor lelang, maka cukup alasan supaya Turut Tergugat III tidak melaksanakan dan tidak melayani semau proses lelang atas agunan tersebut;
20. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih besar lagi bagi Penggugat serta gugatan Penggugat tidak hampa (*illusoir*) nantinya dan kekuatiran akan itikad buruk dari Tergugat I tetap memaksakan kehendak melakukan lelang atas agunan yang telah dipanjar Penggugat tersebut, maka patut dan beralasan hukum agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslagg*) atas gedung kantor Tergugat I yang secara detail dan terperinci akan dimohonkan secara tersendiri dalam perkara *a gou*;
21. Bahwa selain itu Penggugat merasa khawatir kepada Tergugat I tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini nantinya setelah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat memohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.- (*sepuluh juta rupiah*) setiap hari apabila Tergugat I lalai atau terlambat dalam melaksanakan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
22. Bahwa gugatan Penggugat adalah didasarkan atas bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat disangkal kebenarannya sehingga patut dan beralasan hukum, apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil- dalil diatas dimohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk hadir pada persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, dan memeriksa serta mengadili perkara ini dengan amar sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan uang panjar yang telah diserahkan Penggugat melalui Tergugat II dikurangkan seluruhnya dari total nilai penebusan agunan;
4. Menghukum Penggugat untuk melanjutkan penebusan agunan dengan membayar sisa harga dari total penebusan agunan tersebut yaitu sebesar Rp; 1.065.000.000,- kepada Tergugat I;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk segera menyerahkan asli SHM No. 124, SHM 130 dan asli SHM 330 berikut dengan surat roya kepada Penggugat segera setelah Penggugat melunasi sisa penebusan agunan dimaksud;
6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tidak melayani proses apapun itu berkaitan dengan proses pra lelang, proses lelang ataupun pasca lelang atas agunan tersebut;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dijalankan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.- (*sepuluh juta rupiah*) setiap hari apabila Tergugat I lalai atau terlambat dalam melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding, maupun kasasi (*Uit Voer baar bij voor raad*);
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Subsidair Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Tergugat I diwakili oleh Ismul Fakhri Lubis selaku Area Manager Medan Kota, yang memberikan Kuasa kepada Himpun Yunus Pulungan, Doni Sahputra, Dicky

Halaman 6 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/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

Himawan, Agung Al Asyary, Suhartono, Bambang Dwi Nugroho, Syafrudin Hanafi Siregar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 04/ 692 – 3/ 0008A tanggal 20 Juni 2024 dan Surat Tugas No. 04/ 693 – 3/ 0008A tanggal 20 Juni 2024;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Tergugat II hadir inperson dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I hadir Kuasanya Elsaria Tarigan, S.H.,M.H., Muhammad Ariyanto, S.H., Ade Irawati, S.H., Abdul Malik, S.H., Putri Nadhira, S.H., Novie Syafrina Siahaan, S.H., Juniarti Lubis, S.H., Yosephin I. R. Simbolon, S.H., Winarni Sibarani, A.Md., Mulianawati V. Silitonga, S.H., Dery Hardiyanto Nasution, S.H., berdasarkan surat tugas Nomor : 1244/ ST-12.71.MP.02.01/ VI/ 2024 tanggal 26 Juni 2024 dan Surat Kuasa Khusus Nomor : 514/ Sku – 12.71.MP.02.01/ VI/ 2024 tanggal 26 Juni 2024;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II hadir Kuasanya Syafrida Ayulita Siregar, S.H., M.H., Yudi Irwanda, S.ST., Hamdani Azmi, S.H., M.H., Agustinus Yosef Tungga, S.E., Yudi Taji Dwiyanto Panjaitan, S.H., Viana Indria Rezkita Br Barus, S.H., Okki Hariyadi, S.H., Zainuddin, Junaidi Koto, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3450/SKU-12.07.MP.02.01/VII/2024 tanggal 29 Juli 2024;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III hadir Kuasanya Agus Budiarta, S.E.,M.M., Budi Prayitno, S.H.,M.M., Edgar J. R. Pangaribuan, MMSI., Dino M. Pakpahan, S.H.,MAP., Agung Prasetya, S.H., Jamilah, S.H., Karimuddin Daulay berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU – 413/ MK.6/ KN.7/ 2024 tanggal 28 Juni 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nani Sukmawati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, selanjutnya Penggugat mengajukan perbaikan gugatan sebagai berikut:

Posita pada halaman 3 poin nomor 6 dan 8 dan petitum halaman 5 poin 5 diperbaiki menjadi:

Halaman 7 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Mei 2023 Penggugat memberikan penambahan panjar untuk SHM No. 332 dan SHM No. 130 tersebut sebesar Rp.20.000.000,- dan didalam kwitansi tertera "penambahan panjar pembelian lahan/ rumah di Jln. Karang Anyer, Kec. Beringin, dengan No. SHM 332 dan 130 dengan penebusan ke Bank BSI Rp.300.000.000,-;
8. Bahwa dari hasil komunikasi Tergugat I melalui Tergugat II dengan KJPP (Juru taktis/penilai/appraisal) dimana nilai penebusan yang akan dilaksanakan Penggugat atas agunan tersebut dirinci sebagai berikut:
 - Atas SHM No. 124 senilai Rp. 800.000.000,-;
 - Atas SHM No. 332 senilai Rp. 300.000.000,-;Sehingga Penggugat diwajibkan untuk menebus agunan tersebut secara keseluruhan dengan total Rp. 1.100.000.000,-;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan asli SHM No. 124, SHM 130 dan asli SHM 332 berikut dengan surat roya kepada Penggugat segera setelah Penggugat melunasi sisa penebusan agunan dimaksud;

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

A. DALAM EKSEPSI

PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM GUGATAN A QUO

Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan yang mengandung unsur cacat formil sebab PENGGUGAT tidak mempunyai *Legal Standing* dalam gugatan *a quo*. Adapun alasan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT dalam petitum gugatan butir 5 dalam Perbaikan Gugatan meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quou* untuk menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I menyerahkan asli SHM No.124, SHM No.130 dan SHM No.332 berikut dengan surat roya kepada PENGGUGAT segera setelah PENGGUGAT melunasi sisa penebusan agunan. Fakta hukumnya adalah SHM No.124, SHM No.130 dan SHM No.332 bukan milik PENGGUGAT melainkan milik pihak lain (pihak ketiga) dan PENGGUGAT bukan merupakan nasabah dari TERGUGAT I.
2. Bahwa yang menjadi nasabah TERGUGAT I adalah Carris Corliston Sijabat dimana nasabah telah mendapat fasilitas pembiayaan dari

Halaman 8 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



TERGUGAT I sebagaimana yang tercantum dalam akad pembiayaan yaitu sebagai berikut:

- a. Akad Murabahah Bil Wakalah No.59 tanggal 24 Februari 2012 yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan.
- b. Akad Musyarakah No.10 tanggal 11 April 2012 yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan.
3. Untuk menjamin pembayaran angsuran tepat pada waktunya atas fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT I, nasabah Carris Corliston Sijabat menyerahkan jaminan kepada TERGUGAT I yaitu berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 124/Karang Anyar yang terletak di Jl Jamin Ginting Km 12 No 10, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat ("SHM NOMOR 124") yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam:
 - (i) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 tanggal 28 Februari 2012 yang dibuat oleh Rahayu Puji Wahyuni, SH Notaris di Kota Medan ("APHT NOMOR 33/2012"); *juncto*
 - (ii) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11729/2012 Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan ("SHT Nomor 11729").
 - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 332/Kemenangan Tani yang terletak di Jl Labu Dusun VII, Kelurahan Karang Anyar, Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat ("SHM NOMOR 332") yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam:
 - (i) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 10/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat oleh Linda Amalia Aritonang, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang ("APHT NOMOR 10/2014"); *juncto*
 - (ii) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 6040/2014 Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ("SHT NOMOR 6040/2014").
 - c. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 130/Kemenangan Tani yang terletak di Jl Labu Dusun VII, Kelurahan Karang Anyar, Beringin,

Halaman 9 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat("SHM NOMOR 130") yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam:

- (i) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 9/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat oleh Linda Amalia Aritonang, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang ("APHT Nomor 9");
juncto
 - (ii) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 130/Kemenangan Tani yang terletak di Jl Labu Dusun VII, Kelurahan Karang Anyar, Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat("SHM NOMOR 130").
4. Bahwa seiring berjalannya waktu, nasabah Carris Korliston Sijabat tidak dapat melakukan pembayaran tepat pada waktunya (wanprestasi). Oleh karenanya, TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas SHM NOMOR 124, SHM NOMOR 332 dan SHM NOMOR 130 melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui TURUT TERGUGAT III dengan dasar Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 5. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana pada butir (4) di atas telah laku terjual berupa 2 (dua) asset/jaminan yaitu SHM NOMOR 332 dan SHM NOMOR 130 dengan Sdri.Diyanti Pratiwi dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh TURUT TERGUGAT III sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang No.746/02.01/2024-01, tanggal 4 Juni 2024.
 6. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No.746/02.01/2024-01, tanggal 4 Juni 2024 Sdri.Diyanti Pratiwi dinyatakan sebagai pemenang lelang dan oleh karenanya kepemilikan SHM NOMOR 332 dan SHM NOMOR 130 telah beralih yang semula milik Carris Korliston Sijabat menjadi milik Sdri.Diyanti Pratiwi.
 7. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka PENGUGAT tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan a quo, sebab kepemilikan atas SHM NOMOR 332 dan SHM NOMOR 130 bukan atas nama PENGUGAT. Oleh karena itu, TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya

Halaman 10 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



menyatakan PENGGUGAT tidak mempunyai Legal Standing sehingga gugayan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan yang mengandung unsur cacat formil sebab gugatan tersebut kurang pihak (*plurium litis consortium*). Adapun alasan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan pada butir 1 mendalilkan pada bulan Maret 2023 PENGGUGAT memperoleh informasi dari seorang Debitor yang cicilannya/angsurannya sedang macet di TERGUGAT I dan Debitor tersebut menawarkan kepada PENGGUGAT untuk membeli dengan cara menebus agunan yang ada pada TERGUGAT I.
2. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, PENGGUGAT tidak menarik Debitor yang dimaksud sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, sebab apabila Debitor ditarik sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, maka gugatan tersebut menjadi terang dan jelas.
3. Bahwa apabila Debitor ditarik dalam Gugatan *a quo*, maka akan diketahui fakta hukum apakah Debitor benar menawarkan kepada PENGGUGAT untuk membeli dengan cara menebus agunan yang ada pada TERGUGAT I atau hal tersebut hanya dalil PENGGUGAT yang tidak berdasar.
4. Bahwa fakta-fakta hukum di atas sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 yang berbunyi sebagai berikut:

"judex factie salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I".

5. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 201K/Pdt/1974 tertanggal 26 Januari 1976 yang berbunyi sebagai berikut:

"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima".



6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut di atas, maka pihak Debitor yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* harus ditarik sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, sebab mempunyai urgensi untuk membuktikan dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya yang menyatakan Debitor menawarkan kepada PENGGUGAT untuk membeli dengan cara menebus agunan yang ada pada TERGUGAT I.
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*). Oleh karena itu, TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang mengandung unsur cacat formil karena kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil – dalil dalam Gugatan *a quo* yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali mengenai hal – hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa TERGUGAT I mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam eksepsi sebagaimana diuraikan di atas, secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
3. Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi dalil - dalil gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT I akan menjelaskan terlebih dahulu fakta hukum terkait SHM NOMOR 124, SHM NOMOR 332 dan SHM NOMOR 130 yang diserahkan oleh nasabah Carris Korliston Sijabat kepada TERGUGAT I sebagai jaminan fasilitas pembiayaan. Adapun fakta-fakta hukumnya adalah sebagai berikut:
 - a. Nasabah Carris Korliston Sijabat mengajukan permohonan pembiayaan kepada TERGUGAT I pada tahun 2012. Atas permohonan pembiayaan tersebut, TERGUGAT I memyetujui pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah Carris Korliston Sijabat sebagaimana yang tercantum dalam:
 - (i) Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan Al-Murabahah (SP3) Nomor B64 / KCI-MDN/MKT/SP3/02/2012 tanggal 20 Februari 2012 (“SURAT SP3 NO.B64”); *juncto*

Halaman 12 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



- (ii) Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan Murabahah (SP3) Nomor B 141 / KCI-MDN/MKT/SP3/04/2012 tanggal 05 April 2012 (“SURAT SP3 NO.B141”).
- b. Bahwa terhadap SURAT SP3 NO.B64 *juncto* SURAT SP3 NO.B141, para pihak (*in casu* TERGUGAT I dan nasabah Carris Korliston Sijabat sepakat untuk menuangkannya ke dalam Akad Pembiayaan sebagai berikut:
 - (i) Akad Wakalah No.047/KCI-MDN/WKLH/II/2012, tanggal 24 Februari 2012 Tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah (“AKAD WAKALAH NO.047”); *juncto*
 - (ii) Akad Pembiayaan AI – Murabahah Nomor 59 tanggal 24 Februari 2012, yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan (“AKAD MURABAHAH NO.59/2012”) dimana nasabah Carris Korliston Sijabat mendapat fasilitas pembiayaan sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk pembelian aset tanah dan bangunan dengan jangka waktu selama 60 (enam puluh) bulan; *juncto*
 - (iii) Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 10 tanggal 11 April 2012, yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan (“AKAD MUSYARAKAH NO.10/2012”) dimana nasabah Carris Korliston Sijabat mendapat fasilitas pembiayaan sebesar Rp2.650.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk modal kerja pembelian inventory dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan.
- c. Terhadap AKAD MURABAHAH NO.59/2012 telah dilakukan addendum akad pembiayaan yaitu sebagai berikut:
 - (i) Addendum Akad Pembiayaan Murabahah No.222/KC-MDN/ADDI-MURB/10/2015 tanggal 29 Oktober 2015;
 - (ii) Addendum II Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No.085/KC-MDN/ADDII-MURB/05/2016, tanggal 25 Mei 2016;
 - (iii) Addendum III Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No.085/KC-MDN/ADD-MURB/04/2017, tanggal 25 April 2017;



- (iv) Addendum IV Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No.185/KC-MDN/ADD-MURB/11/2017, tanggal 15 November 2017; dan
- (v) Addendum V Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No.176/KC-MDN/ADD-MURB/04/2018, tanggal 27 April 2018; (Selanjutnya butir (i) s/d (v) disebut sebagai "ADDENDUM AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH").
- d. Terhadap AKAD MUSYARAKAH NO.10/2012 telah dilakukan addendum akad pembiayaan yaitu sebagai berikut:
 - (i) Addendum Akad Perjanjian Pembiayaan Musyarakah No.138/KC-MDN/ADD-Musy/IV/2013, tanggal 23 April 2013, yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup;
 - (ii) Addendum Akad Perjanjian Pembiayaan Musyarakah No.119/KC-MDN/ADDII-Musy/IV/2014, tanggal 30 April 2014;
 - (iii) Addendum Akad Pembiayaan Musyarakah No.20, tanggal 8 September 2014, yang dibuat dan dihadapan Ny.Rahayu Fuji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan.(selanjutnya butir (i) s/d (iii) disebut sebagai "ADDENDUM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH")
- e. Bahwa terhadap fasilitas pembiayaan yang diterima oleh nasabah Carris Korliston Sijabat, nasabah telah menyerahkan jaminan kepada TERGUGAT I untuk menjamin pembayaran kewajiban tepat pada waktunya. Adapun jaminan yang diserahkan oleh nasabah Carris Korliston Sijabat kepada TERGUGAT I yaitu SHM NOMOR 124;SHM NOMOR 332;SHM NOMOR 130,dan ketiganya terdaftar atas nama nasabah Carris Korliston Sijabat.
- f. Bahwa seiring berjalannya waktu, nasabah Carris Korliston Sijabat tidak dapat dapat melakukan kewajibannya untuk membayar kepada TERGUGAT I tepat pada waktunya. Oleh karena itu, TERGUGAT I memberikan surat peringatan kepada nasabah Carris Korliston Sijabat yaitu sebagai berikut:
 - (i) Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 02/1462/RCR RO II ACR MK tanggal 22 Juli 2022;
 - (ii) Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 02/1573-3/RCR RO II ACR MK tanggal 02 Agustus 2022;
 - (iii) Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 02/1633-3/RCR RO II ACR MK tanggal 08 Agustus 2022;

Halaman 14 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



(selanjutnya butir (i) s/d (iii) disebut sebagai "SURAT PERINGATAN").

- g. Bahwa dikarenakan nasabah Carris Korliston Sijabat telah cidera janji dengan tidak membayar kewajiban tepat waktunya kepada TERGUGAT I, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan TERGUGAT I selaku penerima Hak Tanggungan berhak melakukan penjualan atas jaminan melalui lelang dimuka umum untuk melunasi kewajiban nasabah Carris Korliston Sijabat kepada TERGUGAT I.
- h. Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang kepada TURUT TERGUGAT III atas SHM NOMOR 124, SHM NOMOR 332, SHM NOMOR 130 sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.04/1172-3/ACR MK, tanggal 25 Maret 2024, perihal: Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Secara E-Auction dan Penerbitan Pengantar SKPT/SKT ("SURAT PERMOHONAN LELANG").
- i. Bahwa TURUT TERGUGAT III menerbitkan jadwal lelang atas SHM NOMOR 124, SHM NOMOR 332, SHM NOMOR 130 sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.S-1377/KNL.0201/2024, tanggal 23 April 2024, perihal: Penetapan Jadwal Lelang ("PENETAPAN JADWAL LELANG") dimana lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 4 Juni 2024.
- j. Bahwa atas lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 4 Juni 2024, maka objek lelang yang terjual hanya 2 (dua) SHM yaitu SHM NOMOR 332, SHM NOMOR 130, sedangkan SHM NOMOR 124 dinyatakan belum terjual/tidak terjual.
- k. Bahwa Sdr.Diyanti Pratiwi dinyatakan sebagai pemenang lelang atas SHM NOMOR 332 dan SHM NOMOR 130 oleh TURUT TERGUGAT III sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang No.746/02.01/2024-01, tanggal 4 Juni 2024 ("RISALAH LELANG NO.746").
4. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir 2 s/d 19 halaman 2 s/d 4 pada posita Gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan bahwatelah terjadi negosiasi dan kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I mengenai harga penebusan atas agunan milik nasabah

Halaman 15 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



TERGUGAT I yaitu SHM NOMOR 124, SHM NOMOR 332, SHM NOMOR 130 dan PENGGUGAT mendalilkan telah menyerahkan uang panjar dan uang biaya aprisal kepada TERGUGAT I melalui TERGUGAT II. Adapun TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT sangat mengada-ada dan tidak berdasar, sebab tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, selain itu PENGGUGAT bukanlah merupakan nasabah dari TERGUGAT I.
- b. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah terjadi negosiasi dan kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sehubungan dengan penebusan jaminan milik nasabah yang ada pada TERGUGAT I dikarenakan fasilitas pembiayaan nasabah telah macet.
- c. Bahwa apabila benar telah terjadi kesepakatan untuk penebusan jaminan milik nasabah oleh PENGGUGAT seharusnya ada persetujuan dan kesepakatan yang melibatkan TERGUGAT I dan nasabah (*in casu* Carris Korliston Sijabat) yang dituangkan dalam bentuk tertulis untuk dapat dipastikan berapa biaya penebusan yang diajukan oleh PENGGUGAT sehingga tidak merugikan TERGUGAT I dan nasabah (*in casu* Carris Korliston Sijabat).
- d. Bahwa kesepakatan tertulis dengan TERGUGAT I sangat diperlukan untuk memastikan bahwa harga atau biaya penebusan jaminan nasabah (*in casu* Carris Korliston Sijabat) tidak merugikan TERGUGAT I selaku Kreditur yang memberikan fasilitas pembiayaan.
- e. Bahwa kesepakatan tertulis dengan nasabah (*in casu* Carris Korliston Sijabat) sangat diperlukan untuk memastikan bahwa harga atau biaya penebusan jaminan nasabah (*in casu* Carris Korliston Sijabat) tidak merugikan nasabah selaku pemilik jaminan fasilitas pembiayaan.
- f. Bahwa selain itu, apabila benar – quad non - adanya negosiasi sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam gugatan a quo, maka seharusnya yang memberikan informasi tersebut kepada TERGUGAT I adalah nasabah (*in casu* Carris Korliston Sijabat). Namun fakta yang terjadi, nasabah TERGUGAT I (*in casu* Carris Korliston Sijabat) tidak pernah memberikan informasi dalam

Halaman 16 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



bentuk apapun mengenai adanya pihak ketiga yang akan menebus jaminan milik nasabah Carris Korliston Sijabat.

- g. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, maka dalil PENGGUGAT sangat mengada-ada dan tidak berdasar dengan menyatakan telah membayar uang panjar kepada TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, sebab TERGUGAT I tidak pernah menerima biaya apapun dari PENGGUGAT sehubungan dengan penebusan atas jaminan milik nasabah Carris Korliston Sijabat.
- h. Apabila PENGGUGAT telah menyerahkan sejumlah uang kepada TERGUGAT II untuk penebusan jaminan milik nasabah Carris Korliston Sijabat. maka hal tersebut bukan tanggung jawab dari TERGUGAT I.
- i. Bahwa dikarenakan fasilitas pembiayaan nasabah Carris Korliston Sijabat, telah macet dan nasabah dinyatakan cidera janji / wanprestasi, maka TERGUGAT I berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *uncto* Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelangberhak melakukan lelang dimuka umum atas jaminan nasabah untuk melunasi kewajiban nasabah Carris Korliston Sijabat.
- j. Hal tersebut diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaansendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
- k. Bahwa lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I atas atas SHM NOMOR 332 dan SHM NOMOR 130 melalui TURUT TERGUGAT III bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak memenuhi unsur – unsur perbuatan melawan hukum yang sifatnya kumulatif sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHperdata, karena hal tersebut telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *uncto* Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- l. Bahwa apabila PENGGUGAT berminat ikut dalam pembelian aset milik nasabah Carris Korliston Sijabat yaitu SHM NOMOR 124,

Halaman 17 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



SHM NOMOR 332, SHM NOMOR 130, maka seharusnya PENGUGAT mengajukan ataupun mendaftarkan sebagai peminat lelang dalam proses lelang terbuka untuk umum yang diselenggarakan oleh TURUT TERGUGAT III pada tanggal 4 Juni 2024. Namun faktanya, PENGUGAT tidak ikut serta dalam peserta lelang yang diselenggarakan pada tanggal 4 Juni 2024 di kantor TURUT TERGUGAT III.

- m. Bahwa berdasarkan butir (i) di atas jika memang PENGUGAT berminat untuk membeli objek hak tanggungan milik nasabah Carris Korliston Sijabat yang ada pada TERGUGAT I, maka PENGUGAT dapat langsung mengikuti prosedur lelang sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga peristiwa yang terjadi dalam proses lelang merupakan peristiwa yang sah dan mengikat karena dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi fakta hukumnya PENGUGAT tidak mengikuti proses lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
 - n. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka dalil-dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa telah terjadi negosiasi dan kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I mengenai harga penebusan atas agunan milik nasabah TERGUGAT I yaitu SHM NOMOR 124, SHM NOMOR 332, SHM NOMOR 130 dan PENGUGAT mendalilkan telah menyerahkan uang panjar dan uang biaya appraisal kepada TERGUGAT I melalui TERGUGAT I adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar. Oleh karena itu TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil PENGUGAT baik dalam posita ataupun dalam petitum gugatan.
5. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas petitum PENGUGAT pada butir 2 yang menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun alasan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa PENGUGAT tidak menjelaskan aturan hukum mana yang dilanggar oleh TERGUGAT I sehingga PENGUGAT mendalilkan

Halaman 18 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



dalam petitum gugatan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

- b. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) yaitu:
- (i) ada perbuatan melawan hukum;
 - (ii) ada kesalahan;
 - (iii) ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
 - (iv) ada kerugian.

Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum.

Adanya Kesalahan

Mengenai unsur kesalahan terdapat 2 (dua) jenis kesalahan yaitu sebagai berikut:

- (i) Kesalahan karena kesengajaan adalah adanya kesadaran dari pelaku yang mengetahui konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain; atau
- (ii) Kesalahan karena kealpaan adalah adanya perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Dalam suatu perbuatan melawan hukum terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Adanya Kerugian

Bahwa kerugian yang timbul dalam Perbuatan Melawan Hukum harus diakibatkan karena perbuatan pelaku.

- c. Bahwa unsur Perbuatan Melawan Hukum pada huruf (b) di atas bersifat kumulatif, sehingga satu unsur tidak terpenuhi menyebabkan seseorang/badan hukum tidak dapat dikenakan pasal perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata.

Halaman 19 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



- d. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa TERGUGAT I tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam akad pembiayaan dan sejalan dengan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang disebabkan oleh macetnya pembayaran kewajiban oleh nasabah Carris Korliston Sijabat. Oleh karena itu, TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil PENGGUGAT baik dalam posita ataupun dalam petitum gugatan.
6. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir 20 s/d 22 halaman 4 pada posita Gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan PENGGUGAT meminta sita jaminan atas gedung TERGUGAT I, meminta TERGUGAT I untuk membayar uang paksa sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila TERGUGAT I lalai dalam melaksanakan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap. Adapun alasan penolakan TERGUGAT I tersebut adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa dalil PENGGUGAT sangat mengada-ada dan tidak berdasar dengan meminta agar Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap gedung TERGUGAT I.
- b. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang meminta agar Majelis Hakim menghukum TERGUGAT I untuk membayar biaya uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaian melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sebab permintaan PENGGUGAT mengenai *dwangsom* sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ada.
- c. Bahwa mengingat dalil gugatan dari PENGGUGAT tidak berdasar dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat, maka TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) atas putusan perkara *a quo*. Selain daripada itu, permintaan PENGGUGAT tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBG dan Surat Edaran

Halaman 20 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 03 tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil dan tidak ada keadaan yang bersifat *exceptional* yang kuat sebagaimana dimaksud oleh SEMA Nomor 3 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978 dan SEMA nomor 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 yang menyatakan bahwa:

“MA meminta kepada seluruh Ketua/Hakim PN seluruh Indonesia di seluruh Indonesia untuk tidak menjatuhkan keputusan uit voerbaar bij voorraad walaupun syarat syarat dalam Pasal 180 HIR ayat (1) /Pasal 191 RBG terpenuhi.”

7. Bahwa mengingat dalil gugatan PENGGUGAT tidak berdasar dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat, maka TERGUGAT I menolak seluruh posita dan petitum Gugatan PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata Nomor 434/Pdt.G/2024/PN.Mdn Tanggal 30 Mei 2024 agar berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

A.DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan dari PENGGUGAT tidak dapat diterima.

B.DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

DALAM EKSEPSI

PENGADILAN NEGRI MEDAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO KARENA MENYALAHAI KETENTUAN KEWENANGAN ABSOLUT. SEHARUSNYA GUGATAN DIAJUKAN KE BASYARNAS

1. Bahwa dikarenakan hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT Ididasari atas prinsip syariah, maka seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama sebagaimana telah diamanatkan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang menegaskan bahwa penjelasan pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang

Halaman 21 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Adapun bunyi penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad” adalah upaya sebagai berikut:

- a. *musyawarah;*
 - b. *mediasi perbankan;*
 - c. *melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau*
 - d. *melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum”*
2. Bahwa dengan telah dinyatakan bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka penjelasan Pasal 55 ayat (2) pada Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan sudah tidak berlaku lagi dan karenanya sebagaimana Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
3. Bahwa selain Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 tersebut, terdapat beberapa aturan yang terkait kewenangan Pengadilan Agama dalam memeriksa perkara di bidang ekonomi syariah di antaranya adalah:

- a. Pasal 49 beserta penjelasannya pada Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah.”

Penjelasan:

Yang dimaksud dengan “ekonomi syari'ah” adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi: a. bank syari'ah; b. lembaga keuangan mikro syari'ah. c. asuransi syari'ah; d. reasuransi syari'ah; e. reksa dana

Halaman 22 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



syari'ah; f. obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah; g. sekuritas syari'ah; h. pembiayaan syari'ah; i. pegadaian syari'ah; j. dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan bisnis syari'ah.

b. Pasal 1 angka (4) dan (6) pada Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, yang pada intinya menyebutkan bahwa Perkara Ekonomi Syariah adalah perkara di bidang ekonomi syariah meliputi bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial, baik yang bersifat kontensius maupun *volunteer* dan penyelesaian perkara syariah tersebut di atas diajukan kepada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

c. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada huruf C. RUMUSAN HUKUM KAMAR AGAMA, Nomor 2. Ekonomi Syariah menyatakan, "Penyelesaian sengketa ekonomi syariah secara litigasi pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 menjadi kompetensi absolut/kewenangan mutlak Peradilan Agama, sedangkan penyelesaian secara non litigasi dilakukan sesuai akad."

4. Bahwa mengingat PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan dan bukan ke Pengadilan Agama, dengan demikian TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

A. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN

Adapun alasan TERGUGAT II adalah sebagai berikut:

1. Memang benar adanya tergugat II bertemu dengan debitur dibulan maret 2023 untuk menyampaikan jaminan akan dilelang sekaligus menyampaikan ada calon buyer jika debitur mau melakukan PJB

Halaman 23 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



(perjanjian jual beli) sukarela di nilai liquidasi jaminan dengan SHM No 332 dan 130 yang beralamat di desa karang anyar kecamatan beringin itupun dengan syarat jika lelang pertama TAP (tidak ada peminat)dan debiturpun menyetujuinya

2. Pada tanggal 02 Mei 2023 debitur mengajak ketemu sekaligus membawa calon buyer (penggugat) untuk membicarakan jaminan yang berada di jl jamin ginting, buyer (penggugat) menawar di angka Rp 800.000.000, tergugat II menolak di angka tersebut dikarenakan harga pasar berdasarkan appraisal KJPP eksternal tidak sesuai, kemudian ada kesepakatan bersama pihak tergugat II tetap melakukan lelang sesuai harga KJPP, jika beberapa kali lelang TAP (tidak ada peminat) maka akan dilakukan appraisal ulang untuk menentukan harga limit berikutnya, kemudian pihak penggugat untuk menunjukkan keseriusan menyerahkan uang ke debitur Rp 4.000.000 kemudian debitur mentransfer ke tergugat II sebesar Rp 3.000.000 (bukti tf) namun di kwitansi tetap tertulis Rp 5.000.000 dengan alasan uang agen
3. Pada tanggal 12 Mei 2023 tergugat II ketemu dengan debitur dan penggugat untuk membicarakan calon buyer dari pihak tergugat II seperti persetujuan di point pertama dan angka penawaran juga lebih tinggi dari penggugat, namun debitur menolak buyer dari pihak tergugat II dengan alasan sudah banyak hutang dengan penggugat
Dikarenakan calon buyer dari pihak tergugat II merasa tertipu meminta ganti rugi atas biaya yang telah dikeluarkan dan pihak penggugat bersedia menggantinya
4. Bahwa selanjutnya pihak penggugat menyerahkan biaya ganti rugi sebesar Rp 10.000.000 namun dipotong Rp 1.000.000 dengan alasan uang agen namun dikwitansi tertulis Rp 10.000.000 untuk panjar SHM 330 dan 130 yang beralamat di desa karang anyar kecamatan beringin
5. Kemudian pada tanggal 17 Mei 2023 pihak penggugat menyerahkan kembali penambahan uang ganti rugi sebesar Rp 20.000.00 namun dipotong debitur sebesar 4.000.000 dan dipotong penggugat sebesar Rp 3.500.000 dengan alasan uang agen sehingga penyerahan sebesar Rp 12.500.000 namun di kwitansi tertulis Rp 20.000.000
6. Bahwa berdasarkan penjelasan di awal dan pertemuan beberapa kali jaminan tersebut bisa ditebus melalui lelang sehingga diperlukan appraisal ulang jika limit lelang pertama dan kedua TAP (tidak ada

Halaman 24 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



peminat)

Berdasarkan hal itu penggugat minta tolong untuk dicarikan KJPP independent, kemudian tergugat II mengenakan ke kjpp dan selanjutnya perihal harga dan lain lain pihak tergugat tidak ikut campur dalam negoisasi antar kedua belah pihak

7. Bahwa selanjutnya tergugat II pada bulan oktober 2024 menghubungi debitur dan penggugat agar segera menyelesaikan appraisal agar lelang bisa segera dijalankan namun sampai pada bulan desember 2024 appraisal juga belum selesai
8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 desember 2024 tergugat II mengajukan resign dari PT Bank Syariah Indonesia, kemudian menelfon ke debitur dan penggugat bahwa tergugat II tidak dapat melanjutkan lelang tersebut dan bersedia mengembalikan seluruh dana panjar yang tergugat terima namun ditolak dengan dalih tetap menginginkan tanah tersebut

II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT II dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT II. Dalil-dalil TERGUGAT Ilyang telah digunakan dalam Eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini.
2. Bahwa perlu TERGUGAT II jelaskan terlebih dahulu yang menjadi latar belakang hubungan hukum antara TERGUGAT II dan PENGGUGAT adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa TERGUGAT II dulunya merupakan.RCO (Retail Collection Officer) yang bertugas melakukan penagihan langsung dan tidak langsung serta melakukan lelang baik dari fiat eksekusi ataupun langsung KPKNL
 - b. Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dimulai sudah sejak lama yang merupakan partner bisnis yang sudah sering membeli agunan lelang,dan istri penggugat merupakan donaturnya
 - c. Bahwa TERGUGAT II beritikad baik untuk mengembalikan seluruh dana yang diterima seperti penjelasan pada point pont tertentu mengingat hubungan baik dengan penggugat

Halaman 25 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil PENGGUGAT menyatakan penebusan di angka Rp 1.100.000.00 adalah dalil yang bertentangan dengan hukum karena:
 - a. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah menyetujui di angka tersebut melainkan nilai berdasarkan penilaian KJPP terbaru
 - b. Penebusan dilakukan tetap berdasarkan lelang dimana harga tertinggi merupakan pemenang lelang
 - c. Sesuai kesepakatan jika penggugat kalah didalam lelang maka uang panjar yang diterima akan dikembalikan diluar KJPP

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang TERGUGAT II kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 533/PDT.G/2022/PN MDN berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan provisionil yang meminta agar Putusan Provisionil dapat dijalankan terlebih dahulu sebelum putusan akhir dijatuhkan.

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan 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 (*Obscuur Libel*)
 - Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT karena Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Peralihan Hak, Pembebanan Hak Tanggungan, Penerbitan SKPT Lelang dan Pencatatan Perkarayang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun

Halaman 26 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

- Bahwa dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT jelas adalah *Obscuur Libel* dan untuk mendukung argumen 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 tidak kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

2. Tentang Objek Sengketa bukan milik Penggugat (*Exceptio Domini*)

Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Medan, terhadap Sertipikat Hak Milik No. 124/Kemenangan Tani, terbit tanggal 17 Mei 1994, semula terdaftar atas nama SINEK MULI GINTING MUNTHE, ELIA SEBAYANG, HELEN SEBAYANG, Sarjana Hukum, YAKOB MALEM SEBAYANG, SAMUEL SEBAYANG, dan NICO SEBAYANG, yang berasal dari Pemisahan Hak Milik No. 10 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai dengan Surat Ukur No. 2557/1994 tanggal 28 April 1994, seluas 738 M2, yang terletak di Jalan Let. Jend. Jamin Ginting, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, kemudian telah beralih haknya kepada CARRIS FORLISTON SIJABAT, Sarjana Ekonomi, berdasarkan Akta Jual Beli No. 93/2012 tanggal 26 Februari 2012 diperbuat dihadapan RAHAYU PUJI WAHYUNI, Sarjana Hukum, selaku PPAT ;

Bahwa berdasarkan data tersebut di atas, obyek perkara *a quo* secara jelas terdaftar atas nama CARRIS FORLISTON SIJABAT, Sarjana Ekonomi;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (1) yaitu : “(1)

Halaman 27 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, yang berarti dengan memiliki Sertipikat maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak dan objek haknya menjadi nyata. Maka oleh sebab itu seharusnya PENGUGAT tidak berhak dalam mengajukan tuntutan hukum dikarenakan objek perkara a quo ini merupakan milik orang lain yang penerbitannya dan peralihannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga patut dan beralasan TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

3. Tentang Gugatan Kurang Pihak

- Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Medan, terhadap objek perkara *aquo*, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 124/Kemenangan Tani, terbit tanggal 17 Mei 1994, semula terdaftar atas nama SINEK MULI GINTING MUNTHE, ELIA SEBAYANG, HELEN SEBAYANG, Sarjana Hukum, YAKOB MALEM SEBAYANG, SAMUEL SEBAYANG, dan NICO SEBAYANG, yang berasal dari Pemisahan Hak Milik No. 10 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai dengan Surat Ukur No. 2557/1994 tanggal 28 April 1994, seluas 738 M2, yang terletak di Jalan Let. Jend. Jamin Ginting, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, kemudian telah beralih haknya kepada CARRIS FORLISTON SIJABAT, Sarjana Ekonomi, berdasarkan Akta Jual Beli No. 93/2012 tanggal 26 Februari 2012 diperbuat dihadapan RAHAYU PUJI WAHYUNI, Sarjana Hukum, selaku PPAT;
- Bahwa dengan demikian PENGUGAT seharusnya mengikut sertakan CARRIS FORLISTON SIJABAT, Sarjana Ekonomi, dan RAHAYU PUJI WAHYUNI, Sarjana Hukum, selaku PPAT sebagai Pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan

Halaman 28 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984 menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”.

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.

5. Tentang gugatan Penggugat melakukan kumulasi subyek.

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan PENGGUGAT dalam perkara aquo yang pada intinya menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III;
- Bahwa menurut Hukum Acara Perdata (RBG/HIR) perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada subyek hukum privat ic. TERGUGAT I dan TERGUGAT II diajukan ke Pengadilan Umum sedangkan terhadap TURUT TERGUGAT I s/d TURUT TERGUGAT III selaku Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi fakta hukum yang terjadi PENGGUGAT mengajukan gugatan dalam perkara aquo telah melakukan penggabungan (kumulasi subyek) subyek hukum privat dan publik, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan seperti yang dilakukan PENGGUGAT dalam perkara aquo, sehingga menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di Peradilan Indonesia harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 29 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



- Bahwa untuk mendukung dalil tersebut diatas TURUT TERGUGAT I menghunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977, yang secara tegas menyatakan sebagai berikut :

“Karena antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat V dengan Tergugat IV tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”

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 sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa benar TURUT TERGUGAT I telah menerbitkan obyek perkara a quo, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 124/Kemenangan Tani, terbit tanggal 17 Mei 1994, semula terdaftar atas nama SINEK MULI GINTING MUNTHE, ELIA SEBAYANG, HELEN SEBAYANG, Sarjana Hukum, YAKOB MALEM SEBAYANG, SAMUEL SEBAYANG, dan NICO SEBAYANG, yang berasal dari Pemisahan Hak Milik No. 10 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai dengan Surat Ukur No. 2557/1994 tanggal 28 April 1994, seluas 738 M2, yang terletak di Jalan Let. Jend. Jamin Ginting, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah, terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh PPAT R. P. WAHYUNI tanggal 23 Februari 2021, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah beralih haknya kepada CARRIS FORLISTON SIJABAT, Sarjana Ekonomi, berdasarkan Akta Jual Beli No. 93/2012 tanggal 26 Februari 2012 diperbuat dihadapan RAHAYU PUJI WAHYUNI, Sarjana Hukum, selaku PPAT, telah sesuai

Halaman 30 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 11729/2012 Peringkat I (Pertama) APHT PPAT RAHAYU PUJI WAHYUNI, SH Nomor 33/2012 Tanggal 22 Februari 2012, pada PT. BANK BRISYARIAH Berkedudukan di Jakarta, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut telah Berganti Nama Pemegang Hak Tanggungan, berdasarkan Salinan Keputusan Dewan Komisaris Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 4/KDK.03/2021 tanggal 27/01/2021 tentang Pemberian Izin Penggabungan PT. Bank Syariah Mandiri dan PT. BNI Syariah ke dalam PT. Bank BRISyariah Tbk., serta Izin Perubahan Nama dengan Menggunakan Izin Usaha PT. Bank BRISyariah Tbk., menjadi izin usaha atas nama PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., ditetapkan di Jakarta dan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perubahan Nama PT. Bank BRISYARIAH Tbk., menjadi PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk., Nomor : 38,- tanggal 14/01/2021 yang dibuat oleh JOSE DIMA SATRIA, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, menjadi terdaftar atas nama PT. BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk., Berkedudukan di Jakarta Pusat Nomor : AHU 0006268 AH.01.02 Tahun 2021 Tanggal 01/02/2021;

Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah terhadap objek perkara aquo tersebut telah dimohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang tanggal 27 April 2023, 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

Halaman 31 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



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. 434/Pdt.G/2024/PN.Mdn tanggal 30 Mei 2024";

4. 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 telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 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 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 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 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 TURUT TERGUGAT I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II dianggap tidak mengajukan jawaban karena Surat Kuasa Turut Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baru diserahkan kepada Majelis Hakim pada tahapan pengajuan bukti-bukti surat baik dari pihak Penggugat maupun pihak Para Tergugat;

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

DALAM EKSEPSI

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

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

1. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah mengajukan gugatan terhadap KPKNL Medan selaku Turut Tergugat III terkait adanya pengakuan Penggugat yang menyatakan perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II. Dalam petitum gugatan a quo, Penggugat menyatakan agar Turut Tergugat III tidak melayani proses apapun itu berkaitan dengan proses pra lelang, proses lelang ataupun pasca lelang atas pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, *in casu* Tergugat I.
2. Bahwa gugatan Penggugat sepanjang terhadap Turut Tergugat III tidaklah beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada hubungan hukum atau perselisihan antara Penggugat dengan Turut Tergugat III.
3. Bahwa Penggugat bukanlah merupakan debitur dan atau pun penjamin dari debitur Tergugat I tersebut. Padahal untuk mengajukan tuntutan hukum di pengadilan haruslah terdapat perselisihan hukum diantara para pihak.
4. Dalam hal ini Turut Tergugat III selaku pelaksana lelang telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan.
5. Bahwa berdasarkan terhadap hal-hal yang telah Turut Tergugat III kemukakan di atas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 33 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



1. Bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat III sama sekali tidak terdapat hubungan hukum.
2. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan keberatan pelaksanaan lelang atas objek lelang yang diajukan oleh Tergugat I.

Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung Edisi Tahun 2007 halaman 100 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 31 PMK No. 122/2023, yang pokoknya menyebutkan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya"). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Turut Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa perlu Turut Tergugat III sampaikan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").
4. Bahwa KPKNL Medan melakukan proses lelang sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK 122 Tahun 2023, dan sesuai pasal 44 PMK 122 tahun 2023 bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan sesuai dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
5. Bahwa Tergugat I sebagai penjamin atas utang Debitur dari PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. dalam perjanjian kredit antara Carris Korliston Sijabat dengan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. selaku bank pemberi kredit.
6. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat III atas permintaan Tergugat I merupakan akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan Carris Korliston Sijabat selaku Debitur.
7. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Turut Tergugat III dari PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.*in*



casu Tergugat I selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya.

8. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: *“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*
9. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, maka PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I atas Objek Jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang *a quo* kepada Tergugat III serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
10. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Turut Tergugat III memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.
11. Bahwa selanjutnya, mengingat dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I maka Turut Tergugat III, tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK 122/2023 yang mengatur bahwa *“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”*.
12. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah sah menurut hukum (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 4 PMK 27/2016, yang pokoknya menyebutkan bahwa “lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”*). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Turut Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

Halaman 35 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat III agar tidak melayani proses pra lelang, proses lelang ataupun pasca lelang atas pelaksanaan lelang adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

14. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya.

15. Bahwa dapat Turut Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.



16. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
17. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
18. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

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

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Turut Tergugat III terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku;
- Menyatakan menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad*;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara elektronik pada tanggal 3 Oktober 2024, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III mengajukan Duplik secara elektronik pada tanggal 10 Maret 2024, dan Kuasa Turut Tergugat I mengajukan Duplik secara elektronik pada tanggal 11 Maret 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-12, telah



dinazegelen, diberi materai secukupnya, dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali bukti P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, yaitu:

1. Fotokopi kwitansi penerimaan uang oleh Prawoto (ic. Tergugat II) dari Bakti Budianto (ic. Penggugat) tanggal 02 Mei 2023 sebesar Rp. 5.000.000,- sebagai "panjar untuk SHM No. 124 L 738, Kelurahan Kemenangan Tani, Tuntungan", diberi tanda Bukti P-1 ;
2. Fotokopi kwitansi penerimaan uang oleh Prawoto (ic. Tergugat II) dari Bakti Budianto (ic. Penggugat) tanggal 12 Mei 2023 sebesar Rp. 10.000.000,- sebagai "panjar penambahan atas pembelian lahan dan rumah dgn Sertipikat Hak Milik No. 332 dan No. 130, di jalan karang anyar kec. beringin", diberi tanda Bukti P-2 ;
3. Fotokopi kwitansi penerimaan uang oleh Prawoto (ic. Tergugat II) dari Bakti Budianto (ic. Penggugat) tanggal 17 Mei 2023 sebesar Rp. 20.000.000,- sebagai "penambahan panjar pembelian lahan/rumah di jln. Karang 300.000.000",- diberi tanda Bukti P-3 ;
4. Print Out Foto diri Tergugat II (ic. Prawoto) saat menandatangani kwitansi penerimaan uang panjar pembelian sebidang tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara a quo, diberi tanda Bukti P-4 ;
5. Fotokopi kwitansi penerimaan uang dari Bakti Budianto (ic. Penggugat) tanggal 31 Juli 2023 sebesar Rp. 10.000.000,- sebagai "panjar penilaian KJPP atas objek yang terletak di lokasi Jln Beringin Lubuk Pakam dan Jamin Ginting dengan SHM 124, SHM 130 dan SHM 332, sisa 15.000.000,-" yang diterima Handoko, diberi tanda Bukti P-5 ;
6. Print out foto petugas KJPP atas nama Handoko saat menandatangani kwitansi panjar penilaian KJPP atas objek perkara a quo, diberi tanda Bukti P-6 ;
7. Print out percakapan melalui Whatsapp antara Penggugat dengan petugas KJPP atas nama akun Whatsapp Koko Handoko (No. WA 082277271127), diberi tanda Bukti P-7 ;
8. Print out ringkasan penilaian aset dari KJPP FIRMAN AZIS DAN REKAN tertanggal 07 September 2022 dan tertanggal 30 Januari 2023 yang ditujukan kepada PT.BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk (ic. Tergugat I), diberi tanda Bukti P-8 ;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 124 yang terletak di Kel. Kemenangan Tani, Kec. Medan Tuntungan atas nama Carris Korliston Sijabat (objek jaminan/ic.objek perkara), diberi tanda Bukti P-9 ;



10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 130 yang terletak di Desa Karang Anyar, kec. Beringin, Kab. Deliserdang atas nama Carris Korliston Sijabat (objek jaminan/ic.objek perkara), diberi tanda Bukti P-10 ;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 332 yang terletak di Kel. Kemenangan Tani, Kec. Beringin, Kab. Deliserdang atas nama Carris Korliston Sijabat (objek jaminan/ic.objek perkara), diberi tanda Bukti P-11 ;
12. Print out percakapan Whatsapp antara Penggugat dengan pihak Tergugat I dengan akun/atas nama Tono bsi (No. WA 08126598815), diberi tanda Bukti P-12 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-24 telah dinazegelen, diberi materai secukupnya, dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali bukti T.I – 6, T.I-7, T.I-11, T.I-12 s/s T.I-18, T.I-23 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, yaitu:

1. Fotokopi Akad Wakalah No.047/KCI-MDN/WKLH/II/2012, tanggal 24 Februari 2012 Tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah (“AKAD WAKALAH NO.047”), selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan AI – Murabahah Nomor 59 tanggal 24 Februari 2012, yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan (“AKAD MURABAHAH NO.59/2012”), selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 10 tanggal 11 April 2012, yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan (“AKAD MUSYARAKAH NO.10/2012”), selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Addendum Akad Pembiayaan Murabahah No.222/KC-MDN/ADDI-MURB/10/2015 tanggal 29 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Addendum II Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No.085/KC-MDN/ADDII-MURB/05/2016, tanggal 25 Mei 2016, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Addendum III Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No.44/KC-MDN/ADD-MURB/04/2017, tanggal 25 April 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Addendum IV Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No.185/KC-MDN/ADD-MURB/11/2017, tanggal 15 November 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Addendum Akad Perjanjian Pembiayaan Musyarakah No.119/KC-MDN/ADDII-Musy/IV/2014, tanggal 30 April 2014, selanjutnya diberi tanda T.I-8;

Halaman 39 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Addendum Akad Pembiayaan Musyrakah No.20, tanggal 8 September 2014, yang dibuat dan dihadapan Ny.Rahayu Fuji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 124/Karang Anyar yang terletak di Jl Jamin Ginting Km 12 No 10, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat ("SHM NOMOR 124"), selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 332/Kemenangan Tani yang terletak di Jl Labu Dusun VII, Kelurahan Karang Anyar, Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat ("SHM NOMOR 332"), selanjutnya diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 130/Kemenangan Tani yang terletak di Jl Labu Dusun VII, Kelurahan Karang Anyar, Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat ("SHM NOMOR 130"), selanjutnya diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 tanggal 28 Februari 2012 yang dibuat oleh Rahayu Puji Wahyuni, SH Notaris di Kota Medan ("APHT NOMOR 33/2012")., selanjutnya diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11729/2012 Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan ("SHT Nomor 11729")., selanjutnya diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 10/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat oleh Linda Amalia Aritonang, SH Notaris di Kabpaten Deli Serdang ("APHT NOMOR 10/2014"), selanjutnya diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 6040/2014 Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ("SHT NOMOR 6040/2014"), selanjutnya diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 9/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat oleh Linda Amalia Aritonang, SH Notaris di Kabpaten Deli Serdang ("APHT NOMOR 9/2014"), selanjutnya diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 6042/2014 Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ("SHT NOMOR 6042/2014"), selanjutnya diberi tanda T.I-18;

Halaman 40 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/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

19. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 02/1462/RRCR RO II ACR MK tanggal 22 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-19;
20. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 02/1573-3/RRCR RO II ACR MK tanggal 02 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-20;
21. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 02/1633-3/RRCR RO II ACR MK tanggal 08 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-21;
22. Fotokopi Surat No.04/1172-3/ACR MK, tanggal 25 Maret 2024, perihal: Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Secara E-Auction dan Penerbitan Pengantar SKPT/SKT ("SURAT PERMOHONAN LELANG"), selanjutnya diberi tanda T.I-22;
23. Fotokopi Surat No.S-1377/KNL.0201/2024, tanggal 23 April 2024, perihal: Penetapan Jadwal Lelang ("PENETAPAN JADWAL LELANG") dimana lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 4 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda T.I-23;
24. Fotokopi Risalah Lelang No.746/02.01/2024-01, tanggal 4 Juni 2024 ("RISALAH LELANG NO.746"), selanjutnya diberi tanda T.I-24;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-2 telah dinazegelen, diberi materai secukupnya, dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, yaitu:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 124/Kemenangan Tani, terbit tanggal 17 Mei 1994, yang berasal dari Pemisahan Hak Milik No. 10 (Pemisahan diatas namanya sendiri) Landreform tanah kering Nomor kode : D.775, sesuai Surat Ukur No. 2557/ 1994 tanggal 28 April 1994, atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Let. Jend. Jamin Ginting, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 738 m2, terdaftar atas nama CARRIS KORLISTON SIJABAT, SE., selanjutnya diberi tanda TT.I-1;
2. Fotocopy Surat Ukur No. 2557/1994 tanggal 28 April 1994, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan Prov. Sumatera Utara seluas 738 m2, Penunjukkan dan Penetapan Batas oleh Sinek Muli Ginting Munthe yang diberi kuasa, selanjutnya diberi tanda TT.I-2;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-3 telah dinazegelen, diberi materai secukupnya, dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, yaitu:

Halaman 41 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor: 130/Karang Anyar, Kecamatan Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya diberi tanda TT.II-1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor: 332/Karang Anyar, Kecamatan Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya diberi tanda TT.II-2;
3. Fotocopy Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor: 6042/2014, selanjutnya diberi tanda TT.II-3;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.III-1 sampai dengan TT.III-5 telah dinazegelen, diberi materai secukupnya, dan telah disesuaikan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali bukti TT.III – 2, TT.III – 3 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, yaitu:

1. Fotocopy Surat Nomor 04/1172-3/ACR MK tanggal 25 Maret 2024 Perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Secara E-Auction dan Penerbitan Pengantar SKPT/SKT., selanjutnya diberi tanda TT.III-1;
2. Fotocopy Surat No. S-1377/KNL.0201/2024 tanggal 23 April 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda TT.III-2;
3. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 06 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda TT.III-3;
4. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam surat kabar harian Tribun Medan tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda TT.III-4;
5. Fotocopy Risalah Lelang No. 746/02.01/2024-01 tanggal 04 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda TT.III-5;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi masing-masing dipersidangandibawah sumpah/janji, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Novri Andi Batubara, :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat pada saat Saksi bekerja jadi tukang saat memperbaiki rumah Penggugat dan sejak saat itu Saksi dengan Penggugat menjadi dekat;
 - Bahwa Sekitar awal tahun 2023 Saksi diajak oleh Penggugat melihat objek tanah yang terletak di Kec. Beringin, Deli Serdang;
 - Bahwa pada saat tiba di objek tanah, Saksi hanya menunggu di dalam mobil milik Penggugat;

Halaman 42 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



- Bahwa Objek tanah yang berada/terletak di Kec. Beringin, Deliserdang ada bangunan di atasnya dan kilang batu bata;
- Bahwa Saksi hanya melihat objek tanah dan bangunan serta kilang batu bata tersebut dari dalam mobil milik Penggugat;
- Bahwa objek tanah tersebut di tembok keliling;
- Bahwa pada saat pulang dari objek tanah tersebut, didalam mobil Penggugat memberitahu objek tanah tersebut akan dibeli oleh Penggugat dan telah dipanjar kepada pihak perwakilan bank;
- Bahwa Saksi juga pernah diajak Penggugat untuk menemani Penggugat ke bank BSI yang beralamat di Jl. A.H Nasution pada bulan Mei tahun 2024 dan saat itu Saksi juga hanya menunggu di dalam mobil;
- Bahwa Setelah pulang dari Bank BSI, Penggugat menceritakan bahwa atas tanah dan bangunan yang terletak di Kec. Beringin yang telah dipanjar Penggugat belum ada penyelesaiannya dan hasil pertemuan Penggugat dengan Pihak Bank BSI juga belum ada penyelesaian untuk melanjutkan pelunasan lahan tersebut dan pihak Bank BSI justru melakukan lelang terhadap lahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa panjar pembelian lahan tersebut tapi pernah melihat kwitansinya;
- Bahwa Saksi hanya mendengarkan cerita dari Penggugat tentang masalah jual beli lahan tersebut dari perwakilan bank;

2. Saksi ISMAIL;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi menjaga lahan tersebut di Kec. Baringin Kab Deli Serdang sejak tahun 2020 atas permintaan pak sijabat;
- Bahwa Penggugat pernah datang bersama pak sijabat untuk survey lahan yang dijaga Saksi yang akan dibeli oleh Penggugat dari bank;
- Bahwa Pada saat survey, Saksi bertanya kepada sijabat untuk apa di survey dan sijabat menjawab bahwa Penggugat ingin membeli lahan tersebut;
- Bahwa pada saat survey Penggugat meminta kepada Saksi agar tetap melanjutkan menjaga lahan tersebut setelah lahan tersebut dibeli Penggugat;
- Bahwa luas lahan yang dijaga oleh Saksi seluas ± 13 rante;
- Bahwa Lahan yang dijaga oleh Saksi berupa sehampanan ladang yang ada rumah dan gudang pencetak batu bata;
- Bahwa Lahan yang dijaga oleh Saksi di tembok keliling;

Halaman 43 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



- Bahwa Selama Saksi menjaga lahan tersebut ada orang lain selain Penggugat yang menyatakan bahwa lahan tersebut adalah miliknya yang sudah dibeli dari bank;
- Bahwa Saksi mengatakan tidak ada urusan dengan orang yang mengaku telah membeli lahan tersebut karena pak sijabat tidak ada memberitahu bahwa lahan tersebut telah dijual dengan orang lain;
- Bahwa Ada orang yang mengaku telah membeli lahan tersebut dan Saksi tidak mengetahui bagaimana kelanjutannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang yang telah dipanjar oleh Penggugat kepada pihak bank;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana kelanjutan tentang panjar pembelian Penggugat tersebut;
- Bahwa Sampai saat ini Saksi masih menjaga lahan tersebut;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak ada mengajukan bukti saksi dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada tanggal 5 Desember 2024, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, sedangkan Tergugat II, Turut Tergugat I tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwaselanjutnyasegalasesuatu yang termuatdalamberitaacarapersidanganperkaraini, untukmeningkatkanputusaninidianggaptelahtermuatdanmenjadibagian yangtakterpisahkandenganputusanini;

Menimbang, bahwaakhirnyaparapihakmenyatakantidakadahal-hal yang diajukanlagi dan mohonputusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tentang Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Halaman 44 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



2. Tentang Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing* Dalam Gugatan *A Quo*
3. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
4. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
5. Tentang Objek Sengketa Bukan Milik Penggugat (*Exceptio Domini*)
6. Tentang Gugatan Kekeliruan Pihak (*Error In Persona*)
7. Tentang Gugatan Penggugat Melakukan Kumulasi Subyek.

Ad.1. Tentang Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Kompetensi Absolut tersebut, telah diputus dalam Putusan Sela Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn tanggal 9 Januari 2025 yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I tentang Kompetensi Absolut tersebut ditolak;
2. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir ;

Ad.2. Tentang Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing* Dalam Gugatan *A Quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi tentang Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing* karena yang menjadi nasabah Tergugat I adalah Carris Corliston Sijabat dimana nasabah telah mendapat fasilitas pembiayaan dari Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam akad pembiayaan yaitu sebagai berikut: Akad Murabahah Bil Wakalah No.59 tanggal 24 Februari 2012 yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan dan Akad Musyarakah No.10 tanggal 11 April 2012 yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan;

Menimbang, bahwa untuk menjamin pembayaran angsuran tepat pada waktunya atas fasilitas pembiayaan dari Tergugat I, nasabah Carris Corliston Sijabat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I yaitu berupa:

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 124/Karang Anyar yang terletak di Jl Jamin Ginting Km 12 No 10, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat ("SHM NOMOR 124") yang telah diikat dengan Hak Tanggungan

Halaman 45 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn



sebagaimana yang tercantum dalam: Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 tanggal 28 Februari 2012 yang dibuat oleh Rahayu Puji Wahyuni, SH Notaris di Kota Medan ("APHT NOMOR 33/2012"); *juncto*, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11729/2012 Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan ("SHT Nomor 11729").

b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 332/Kemenangan Tani yang terletak di Jl Labu Dusun VII, Kelurahan Karang Anyar, Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat ("SHM NOMOR 332") yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 10/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat oleh Linda Amalia Aritonang, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang ("APHT NOMOR 10/2014"); *juncto* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 6040/2014 Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ("SHT NOMOR 6040/2014").

c. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 130/Kemenangan Tani yang terletak di Jl Labu Dusun VII, Kelurahan Karang Anyar, Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat ("SHM NOMOR 130") yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam: Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 9/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat oleh Linda Amalia Aritonang, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang ("APHT Nomor 9"); *juncto* Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 130/Kemenangan Tani yang terletak di Jl Labu Dusun VII, Kelurahan Karang Anyar, Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang terdaftar atas nama Carris Korliston Sijabat ("SHM NOMOR 130").

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dalam repliknya menanggapi yang pada pokoknya menerangkan bahwa eksepsi tersebut secara tegas ditolak dan dibantah oleh Penggugat dikarenakan sebagai calon pembeli atas agunan kredit yang ada pada Tergugat I dan Penggugat telah memberikan sejumlah uang tanda jadi atau panjar sesuai dengan kwitansi yang ditandatangani oleh Prawoto (ic. Tergugat II) yang saat itu sebagai karyawan pada Tergugat I dengan jabatan RCO (*Retail Collection Officer*) yang mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam penagihan serta melakukan lelang fiat eksekusi ataupun



melalui KPKNL atau dengan sukarela. Adanya penyerahan sejumlah uang sebagai tanda jadi/panjar atas objek perkara yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II, namun Tergugat I justru tidak jadi melanjutkan jual beli objek terperkara kepada Penggugat dan yang terjadi Tergugat I memberhentikan Tergugat II sebelum permasalahan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II selesai berkaitan dengan jual beli objek terperkara, maka jelas dan terang Penggugat mempunyai legal standing dan kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan a quo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tentang legal standing tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan telah menyerahkan sejumlah uang sebagai tanda jadi atau panjar atas pembelian sejumlah agunan jaminan kredit yang ada pada pihak Tergugat I kepada Prawoto (ic. Tergugat II) yang merupakan karyawan dari pihak Tergugat I dengan jabatan RCO (*Retail Collection Officer*) yang mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam penagihan serta melakukan lelang fiat eksekusi ataupun melalui KPKNL atau dengan sukarela (bukti P-1, P-2, P-3 dan P-5);

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I menyatakan Penggugat tidak memiliki Legal Standing dalam mengajukan gugatan aquo karena yang menjadi nasabah adalah Carris Corliston Sijabat yang telah mendapat fasilitas pembiayaan dari Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam akad pembiayaan yaitu sebagai berikut: Akad Murabahah Bil Wakalah No.59 tanggal 24 Februari 2012 yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan dan Akad Musyarakah No.10 tanggal 11 April 2012 yang dibuat dan dihadapan Rahayu Puji Wahyuni, S.H., Notaris di Medan;

Menimbang, bahwa atas agunan kredit berupa SHM Nomor 332 dan SHM 130 telah dilakukan lelang eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan yang dilakukan pihak Turut Tergugat III dengan risalah lelang Nomor 746/02.01/2024-01 tanggal 4 Juni 2024 (bukti TI-24);

Menimbang, bahwa dari bukti Penggugat berupa kwitansi penyerahan sejumlah uang dari Penggugat yang hanya ditandatangani oleh Saudara Prawoto (Tergugat II) namun tidak ada tanda bukti dalam kwitansi tersebut yang membuktikan adanya keterkaitan dengan pihak Tergugat I karena tidak diberi stempel dari PT Bank Syariah Indonesia atau diparaf oleh karyawan Tergugat I lainnya selaku atasan dari Saudara Prawoto (Tergugat II), jadi hal ini adalah merupakan tindakan pribadi Saudara Prawoto (Tergugat II) sendiri dengan Penggugat;



Menimbang, bahwa yang menjadi nasabah dari Tergugat I atas agunan kredit berupa SHM 332, SHM 130 dan SHM124 adalah tercantum atas nama Carris Korliston Sijabat dan SHM 332 serta SHM 130 telah dilakukan lelang eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan yang dilakukan pihak Turut Tergugat III dengan risalah lelang Nomor 746/02.01/2024-01 tanggal 4 Juni 2024 dan sebagai pemenang lelang adalah Saudari Diyanti Pratiwi (bukti TI-24);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas dapat disimpulkan Penggugat tidak memiliki legal standing atas perkara a quo dan oleh karena itu eksepsi Tergugat I tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam Gugatan A Quo beralasan hukum untuk dikabulkan;

Ad.3 Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawaban Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat I, ternyata ada mengajukan eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan bantahan bahwa Penggugat memperoleh informasi dari seorang Debitor yang cicilannya/angsurannya sedang macet di Tergugat I dan Debitor tersebut menawarkan kepada Penggugat untuk membeli dengan cara menebus agunan yang ada pada Tergugat I. PENGGUGAT tidak menarik Debitor yang dimaksud sebagai pihak dalam Gugatan a quo, sebab apabila Debitor ditarik sebagai pihak dalam Gugatan a quo, maka gugatan tersebut menjadi terang dan jelas. Penggugat juga seharusnya mengikut sertakan Carris Forliston Sijabat, Sarjana Ekonomi, dan Rahayu Puji Wahyuni, Sarjana Hukum, selaku PPAT sebagai Pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984 menyatakan : "*Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit*";

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dalam repliknya menanggapi yang pada pokoknya menerangkan bahwa eksepsi tersebut secara tegas ditolak dan dibantah oleh Penggugat dikarenakan pemberian informasi dan penawaran untuk membeli dari debitor tersebut kepada Penggugat bukanlah sebagai suatu hubungan hukum, pertemuan terjadi antara Penggugat dengan pihak Tergugat I (Bank Syariah) diwakili oleh Tergugat II untuk melakukan negosiasi harga dan lain-lain yang berkaitan dengan proses jual beli atas objek perkara tersebut, sehingga tidak ada hubungan hukum dan perbuatan hukum debitor yang berkaitan dengan jual beli objek hak tanggungan dimaksud. Bahwa pemberian



informasi dan penawaran untuk membeli dari debitor tersebut kepada Penggugat bukan lah sebagai suatu hubungan hukum, oleh karena pertemuan juga terjadi antara Penggugat dengan pihak Tergugat I (Bank Syariah) diwakili oleh Tergugat II untuk melakukan negosiasi harga dan lain-lain yang berkaitan dengan proses jual beli tersebut. Bahwa oleh karenanya, maka debitor dan Carris Forliston Sijabat serta Rahayu Puji Wahyuni tersebut tidak wajib serta tidak berdasar fakta atau dasar yuridis untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak tersebut, Majelis berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya telah memperoleh informasi dari seorang Debitor yang cicilannya/angsurannya sedang macet di Tergugat I dan Debitor tersebut menawarkan kepada Penggugat untuk membeli dengan cara menebus agunan yang ada pada Tergugat I ...dst sebagaimana termuat dalam point nomor 1, 2 dan 3 dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa agunan Debitor yang pada Tergugat I berupa : SHM No. 124, SHM No. 130 dan SHM 332 tercatat atas nama Carris Korliston Sijabat oleh karena nama yang tercantum dalam agunan apakah sama dengan nama Debitor ataukah berbeda, adalah merupakan pihak yang urgen untuk membuat terang tentang peristiwa hukum maka yang ada dalam perkara aquo, sehingga perlu dijadikan sebagai pihak pula dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karenapihak Penggugat tidak mengikut sertakan atau menjadikan Debitor dan Carris Korliston Sijabat sebagai salah satu pihak dalam surat gugatannya tersebut sehingga gugatan pihak Penggugat dinyatakan kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) cukup beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tentang legal standing dan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tersebut, maka eksepsi yang selebihnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam eksepsi diatas, oleh karena eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat Itentang Penggugat Tidak mempunyai *Legal Standing* dan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dikabulkan, maka secara mutatis mutandis gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veerklard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya timbul dalam perkara aquo;

Mengingat, RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tentang Legal Standing dan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.594.840,00 (lima ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus empat puluh rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, 14 Januari 2025 oleh kami, Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H., dan Khamozaro Waruru, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 434/Pdt.G/2024/PN Mdn tanggal 17 September .2024, putusan tersebut pada hari Kamis, 16 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Febriyandi Ginting, S.H., M.H., sebagai

Halaman 50 dari 51 Halaman Putusan Nomor 434/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

Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H.

Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H.

Khamozaro Waruru, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Febriyandi Ginting, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp10.000,00;
2. Redaksi	: Rp10.000,00;
3. Proses.....	: Rp150.000,00;
4. Pendaftaran	: Rp30.000,00;
5. Penggandaan.....	: Rp20.000,00;
6. Panggilan.....	: Rp274.840,00;
7. Sumpah	: Rp100.000,00;
Jumlah	: <u>Rp594.840,00</u>

Terbilang (lima ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus empat puluh rupiah);

Disclaimer

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