



PUTUSAN

Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Alfajri** : Umur ± 34 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Honorer, Pendidikan S1, Tempat tinggal di Kampung Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Sri Wahyuni** : Umur ± 36 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Guru, Pendidikan S1, Tempat tinggal di Kampung Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **Rahmat** : Umur ± 29 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SMA, Tempat tinggal di Kampung Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **Lestari** : Umur ± 27 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Honorer, Pendidikan S1, Tempat tinggal di Kampung Wih Tenang Toa, Kecamatan Permata, Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
5. **Idham** : Umur ± 52 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SMA, Tempat tinggal di Kampung Puja Mulia, Kecamatan Bandar, Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 6. Nuri Simehate

: Umur ± 36 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SMA, Tempat tinggal di Kampung Blang Kolak II, Kecamatan Bebesen, Kabupaten Aceh Tengah, Propinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI**;

## 7. Hasan Basri

: Umur ± 33 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SMA, Tempat tinggal di Kampung Reronga, Kecamatan Gajah Putih, Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VII**;

Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI dan Penggugat VII, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Tamarsah, S.H. dan Fakhruddin, S.H., Keduanya Advokat, beralamat di Jalan Kampus Gajah Putih No. 10 Kampung Simpang Kelaping, Kecamatan Pegasing, Kabupaten Aceh Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Januari 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong dibawah Nomor W1.U19/1/Hk.02/01/SK/2019, tanggal 3 Januari 2019, selanjutnya terhitung mulai tanggal 15 Mei 2019, Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI dan Penggugat VII telah mencabut Kuasanya secara lisan terhadap Tamarsah, S.H. dan Fakhruddin, S.H., sebagaimana Berita Acara Sidang tanggal 22 Mei 2019, selanjutnya Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI dan Penggugat VII, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sasmindra, S.Ag, Advokat/ Penasihat Hukum, berkantor di Jln. Lintang No. 416 Kp. Kala Kemili, Kecamatan Bebesen, Kabupaten Aceh Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juni 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong dibawah Nomor W1.U19/17/Hk.02/06/SK/2019, tanggal 18 Juni 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

## Lawan

1. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk .Retail Credit Collection Lhokseumawe**, beralamat di Jalan Merdeka No. 135 C Lhokseumawe . No. Tlp.0645 630335;

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



**CI / Q PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk .Retail Credit Collection**

**Medan**, beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 7 Lantai 4 Medan Propinsi Sumatera Utara. No. Tlp.061 4570041,061 4513442, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Basril, S.H., Hariadi, S.H., Andina Tampubolon, S.H., Anton Eka Saputra, S.H., Diki Kusri, S.H., Muhammad Wahyu Haikal, Erwin, S.H., Iqbal, Anhar Firdaus, Ayu Humaira Muchlis, dan Ismail Yakub, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Februari 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong dibawah Nomor W1.U19/6/Hk.02/02/SK/2019, tanggal 13 Febuari 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG)**

Lhokseumawe, beralamat di Jalan T. Hamzah Bendanara Kota Lhokseumawe, Propinsi Aceh, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Obor P. Hariara, S.H., Teddy Suhartadi Permadi, Kingsospol Siregar, S.H., M.H., Riyanieta Setiya Putri, Panji Adhisetiawan, S.H., M.H., Finna, S.H., Shanti, S.H., LL.M., Dwight Usman Motota Pakaya, S.H., Rachmat Sazali, S.H., Rachman, S.H., Sony Asrolian Jaya, S.H., Jhon Feri S. Saragih, Tri Feriandi, Anugrah Satria, Muhammad Ridho Arve, selaku pejabat dan pegawai Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan dan KPKNL Lhokseumawe, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Februari 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong dibawah Nomor W1.U19/10/Hk.02/02/SK/2019, tanggal 27 Febuari 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **Abd. Rahman**, Umur ± 50 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, Pendidikan SLTA Sederajat, tempat tinggal di Dusun Banjar Dua Kampung Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simpang Tiga Redelong pada tanggal 3 Januari 2019 di bawah Register Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str, mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pada tanggal 6 Februari 2009 , Tergugat III menghibahkan sebidang tanah tapak rumah kepada Alfazri ( Penggugat I ) berukuran 30 x 4 m sama dengan luas 120 m2 dan diatas Objek perkara tersebut telah dibangun Rumah Gedung Ruko 2 Lantai yang terletak di Dusun Banjar II Kampung Lut Kucak Kecamatan Wih Pesam Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh dengan batas –batas sebagai berikut;

- Timur berbatas dengan Tanah Abd. Rahman ( Tergugat III );
- Barat berbatas dengan jalan Takengon Bireun;
- Utara berbatas dengan Tanah Rahmad ( Penggugat III );
- Selatan berbatas dengan Tanah Sri Wahyuni ( Penggugat II );

**Selanjutnya disebut sebagai objek Terperkara I;**

2. Bahwa Pada tanggal 6 Februari 2009 , Tergugat III menghibahkan sebidang tanah tapak rumah kepada Sri Wahyuni ( Penggugat II ) berukuran 30 x 4 m sama dengan luas 120 dan diatas Objek perkara tersebut telah dibangun Rumah Gedung Ruko 2 Lantai m2 yang terletak di Dusun Banjar II Kampung Lut Kucak Kecamatan Wih Pesam Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh dengan batas –batas sebagai berikut;

- Timur berbatas dengan Tanah Abd. Rahman ( Tergugat III );
- Barat berbatas dengan jalan Takengon Bireun;
- Utara berbatas dengan Tanah Alpajri ( Penggugat I );
- Selatan berbatas dengan Tanah Mulyadi Aman Dewi;

**Selanjutnya disebut sebagai objek Terperkara II;**

3. Bahwa Pada tanggal 6 Februari 2009 , Tergugat III menghibahkan sebidang tanah tapak rumah kepada Rahmad ( Penggugat III ) berukuran 30 x 4 m sama dengan luas 120 m2 dan diatas Objek perkara tersebut telah dibangun Rumah Gedung Ruko 2 Lantai yang terletak di Dusun Banjar II Kampung Lut Kucak Kecamatan Wih Pesam Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh dengan batas –batas sebagai berikut;

- Timur berbatas dengan Tanah Abd. Rahman ( Tergugat III );
- Barat berbatas dengan jalan Takengon Bireun;
- Utara berbatas dengan Tanah Lestari ( Penggugat III );
- Selatan berbatas dengan Tanah Alfajri ( Penggugat I );

**Selanjutnya disebut sebagai objek Terperkara III;**

4. Bahwa Pada tanggal 6 Februari 2009 , Tergugat III menghibahkan sebidang tanah tapak rumah kepada Lestari ( Penggugat IV ) berukuran 30 x 4 m sama dengan luas 120 m2 dan diatas Objek perkara tersebut telah dibangun Rumah Gedung Ruko 2 Lantai yang terletak di Dusun Banjar II Kampung Lut Kucak Kecamatan Wih Pesam Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh dengan batas –batas sebagai berikut;

Halaman 4 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatas dengan Tanah Abd. Rahman ( Tergugat III );
- Barat berbatas dengan jalan Takengon Bireun;
- Utara berbatas dengan Tanah Abd. Rahman (Tergugat III);
- Selatan berbatas dengan tanah Rahmat ( Penggugat III );

## Selanjutnya disebut sebagai objek Terperkara IV;

5. Bahwa Objek Terperkara dalam Poin 1 s/d IV telah mempunyai Surat Pernyataan Hibah yang syah dan berharga, yaitu atas nama :

1. Alfajri ( Penggugat I ), dengan Surat Pernyataan Hibah pada Tanggal 6 Februari 2019;
2. Sri Wahyuni ( Penggugat II ), dengan Surat Pernyataan Hibah pada Tanggal 6 Februari 2019;
3. Rahmat ( Penggugat III ), dengan Surat Pernyataan Hibah pada Tanggal 6 Februari 2019;
4. Lestari ( Penggugat IV ), dengan Surat Pernyataan Hibah pada Tanggal 6 Februari 2019;

6. Bahwa Pada tanggal 1 Maret 2010 , Tergugat III menjual sebidang tanah Kepada Idham ( Penggugat V ) berukuran dengan Luas Keseluruhan 150 M2 , Dengan No Akta Jual Beli No. 594 .4 / 25 / CWP.BM .2010 yang terletak di Dusun Banjar II Kampung Lut Kucak Kecamatan Wih Pesam Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh dengan batas –batas sebagai berikut ;

- Timur berbatas dengan Tanah Abd. Rahman ( Tergugat III );
- Barat berbatas dengan jalan Takengon Bireun;
- Utara berbatas dengan Tanah Abd. Rahman (Tergugat III);
- Selatan berbatas dengan tanah Abd. Rahman ( Tergugat III );

## Selanjutnya disebut sebagai objek Terperkara V;

7. Bahwa Objek terperkara V, telah mempunyai akta Jual Beli No. 594.4/25/CWP.BM.2010, yang disahkan pada tanggal 1 maret 2010;

8. Bahwa Pada Tahun 2006, Tergugat III menjual sebidang tanah Kepada Nuri Simehate ( Penggugat VI ) berukuran dengan Luas 3 X 10 M, sama dengan luas 30 M2, yang terletak di Dusun Banjar II Kampung Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Timur berbatas dengan Tanah Abd. Rahman ( Tergugat III );
- Barat berbatas dengan jalan Takengon Bireun;
- Utara berbatas dengan Tanah Abd. Rahman (Tergugat III);
- Selatan berbatas dengan jalan Lorong;

## Selanjutnya disebut sebagai objek Terperkara VI;

9. Bahwa tanggal 5 Februari tahun 2018, Tergugat III, menyewa Lantai Jemur Kopi dengan jangka waktu 3 ( tiga ) tahun, kepada Hasan Basri ( Penggugat ) VII, dengan harga sewa sejumlah Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah ) terhitung dari tanggal 5 Februari 2018 s/d tanggal 5 Februari

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

### 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

2021 yang terletak di Dusun Banjar II Kampung Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh dengan batas –batas sebagai berikut ;

- Timur berbatas dengan Tanah M. Sahem;
- Barat berbatas dengan tanah Alfajri ( Penggugat I );
- Utara berbatas dengan jalan Lorong;
- Selatan berbatas dengan tanah Sapdan;

**Selanjutnya disebut sebagai objek Terperkara VII;**

10. Bahwa para Penggugat merasa telah mempunyai kewenangan untuk menguasai objek terperkara dari objek Terperkara 1 s/d IV karena telah beralih Hak dengan cara Hibah, Jual Beli, sewa menyewa oleh Tergugat III kepada para Penggugat; maka sangat beralasan hukum para Penggugat meminta Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dibatalkan demi hukum;
11. Bahwa para Penggugat telah mengalami kerugian dengan rician sebagai berikut :
  - Pengugat I s/d IV dengan Jumlah Rp. 500 .000.000; - ( Lima Ratus juta rupiah ) dikalikan dengan 4 ( empat ) objek terperkara , keseluruhan sejumlah Rp. 2.000.000.000 ,;- ( dua miliar rupiah );
  - Pengugat V dengan Jumlah Rp. 180 .000.000; - ( seratus delapan puluh juta rupiah );
  - Pengugat VI dengan Jumlah Rp. 100 .000.000; - ( Seratus juta rupiah );
  - Pengugat VII dengan jumlah Rp. 50.000.000 ; - ( lima puluh juta rupiah);Total keseluruhan sejumlah Rp. 2,330,000.000;- (Dua Miliar Tiga Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah );
12. Bahwa pada tanggal 31 Desember 2018, Penggugat mengetahui objek Terperkara akan dilelang hak eksekusi hak tanggungan oleh PT. Bank Mandiri Persero Lhokseumawe c/q PT. Bank Mandiri ( Persero ) tbk .retail credit collection Medan ( Tergugat I ), bersama KPKNL ( Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (Tergugat II );
13. Bahwa Para Penggugat mendengar kabar dari Tergugat III , mengenai eksekusi lelang yang Tergugat III ketahui dari daftar Lelang Pada Tanggal 10 Januari 2019 Kemudian Tergugat III, memberikan photo copy surat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dibitur atas Nama Abd.Rahman ( tergugat III ) yang dikeluarkan pada tanggal 10 Desember 2018 oleh PT. Bank Mandiri Persero Lhokseumawe c/q PT. Bank Mandiri ( Persero ) tbk .retail credit collection Medan ( Tergugat I );
14. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I,II sangat merugikan Para Penggugat yang mana Para Penggugat telah menguasai

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

**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

- dan membangun Ruko lantai dua dan telah mengeluarkan uang sewa dalam objek Terperkara yang sangat besar maka tidak seharusnya Tergugat I, II melelang objek Terperkara;
15. Bahwa akibat perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, yang berdampak sangat merugikan Para Penggugat, maka selayaknya Tergugat I, mengganti Kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2,330.000.000.000 ( Dua Miliar Tiga Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah ) kepada Para Penggugat;
16. Bahwa Penggugat merasa telah mempunyai kewenangan untuk menguasai objek perkara sampai dengan seterusnya, maka sangat beralasan hukum Para Penggugat meminta untuk Pelaksanaan Eksekusi Lelang hak tanggungan dibatalkan;
17. Bahwa Tergugat I dan II , yang akan melelang objek perkara maka selayaknya Tergugat I, II, mengganti Kerugian Para Penggugat terlebih dahulu sebelum Pelaksanaan Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I, II,III Kepada Para Penggugat;
18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sehingga menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat dengan rician sebagai berikut :
- A. KERUGIAN MATERIL :
- Biaya Tranpostasi /Akomodasi/Administrasi Penasihat Hukum sebesar Rp. 30.000.000,-
- B. KERUGIAN IMATERIL :
- Terkurasnya dan tersitanya waktu tenaga dan pikiran Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sehingga timbulnya perkara ini layak dan patut diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,-
- Jumlah kerugian materil dan imateril yang harus dibayar para tergugat dan turut tergugat kepada penggugat Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
19. Bahwa Penggugat berkeyakinan Para Tergugat akan mengalihkan Objek Terperkara yang telah dibangun dan disewa Para Penggugat maka kepada pihak lain baik dalam bentuk jual beli ataupun bentuk yang lainnya, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap semua objek perkara;
20. Bahwa putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta ( uit voerbaar bij voorad ) walaupun para Tergugat melakukan upaya Verzet, Banding ataupun Kasasi;

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### 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)



21. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Para Penggugat sampaikan diatas maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memanggil para pihak dan menentukan hari persidangan serta memberikan amar putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan Dibitur atas Nama Abd Rahman , sebelum dikembalikan kerugian Penggugat sebesar Rp.2, 330.000-000.( Dua Miliar Tiga Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah);
3. Menyatakan Surat Pernyataan Hibah yang syah dan berharga , yaitu atas nama :
  1. Alfajri ( Penggugat I ) , dengan Surat Pernyaan Hibah pada Tanggal 6 Februari 2019 ;
  2. Sri Wahyuni ( Penggugat II ) , dengan Surat Pernyaan Hibah pada Tanggal 6 Februari 2019 ;
  3. Rahmat ( Penggugat III ) , dengan Surat Pernyaan Hibah pada Tanggal 6 Februari 2019;
  4. Lestari ( Penggugat IV ) , dengan Surat Pernyaan Hibah pada Tanggal 6 Februari 2019;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 594.4/25/CWP.BM.2010 pada tanggal 1 maret 2010 adalah surat Syah dan berharga;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian materil dan imateril sebesar Rp 130.000.000,- (seratus Tiga puluh juta rupiah);
6. Menyatakan sita jaminan atas objek Terperkara Yang Penggugat kuasai sah dan berharga ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan walaupun para Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

**SUBSIDAIR**

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir menghadap Kuasanya Tamarsah, S.H., dan atau Fakhruddin, S.H., untuk Tergugat I hadir menghadap Kuasanya Erwin, S.H., dan





atau Ismail Yakub, untuk Tergugat II hadir menghadap Kuasanya Riyanieta Setiya Putri dan atau Sony Asrolian Jaya, S.H., sedangkan untuk Tergugat III datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa pada persidangan sebagaimana Berita Acara Sidang tanggal 22 Mei 2019, Para Penggugat telah mencabut Kuasanya secara lisan terhadap Tamarsah, S.H. dan Fakhruddin, S.H., terhitung mulai tanggal 15 Mei 2019, selanjutnya pada persidangan berikutnya Para Penggugat hadir menghadap Kuasanya Sasmindra, S.Ag, Advokat/ Penasihat Hukum, berkantor di Jln. Lintang No. 416 Kp. Kala Kemili, Kecamatan Bebesen, Kabupaten Aceh Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juni 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong dibawah Nomor W1.U19/17/Hk.02/06/SK/2019, tanggal 18 Juni 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **Yusrizal, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Maret 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan aquo secara keseluruhan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.
2. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*).
  - a. Bahwa tanpa bermaksud menyinggung materi pokok perkara, Gugatan yang diajukan terhadap TERGUGAT I adalah salah alamat (*error in persona*), sebab PARA PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I.
  - b. Dalam Gugatan aquo, PARA PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan komprehensif hal-hal yang menjadi dasar hubungan hukumnya dengan TERGUGAT I. Namun demikian, dalam posita dan petitum Gugatan aquo, PARA PENGGUGAT dengan dalil yang tidak



berdasar hukum menyatakan bahwa TERGUGAT I bersama-sama para tergugat yang lainnya telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah melelang jaminan berupa tanah Hak Milik No. 14/Burni Telong atas nama ABD. RAHMAN i.c. TERGUGAT III berikut bangunan yang berada di atasnya.

- c. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas adalah jelas menyesatkan dan haruslah ditolak, sebab fakta hukum yang sebenarnya PARA PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I. Dalam perkara *aquo*, TERGUGAT I hanya memiliki hubungan hukum pinjam meminjam (kredit) dengan Sdr. ABD. RAHMAN i.c. TERGUGAT III sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 tanggal 27 Oktober 2010.
- d. Dalam hal ini, PARA PENGGUGAT bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Kredit dan hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III adalah sebagai kreditur dan debitur terkait dengan pemberian fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, yang merupakan hubungan hukum yang tersendiri dan terpisah dengan permasalahan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT III karenanya keterlibatan TERGUGAT I dalam Gugatan *aquo* adalah tidak relevan.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas, maka ditariknya TERGUGAT I sebagai pihak dalam perkara *a quo* jelas tidak memenuhi syarat formalitas gugatan dan karenanya TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan Gugatan *aquo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## B. DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI)

1. Bahwa TERGUGAT I mohon untuk hal-hal yang tercantum dalam eksepsi dianggap tercantum kembali dalam Pokok Perkara dan TERGUGAT I tetap menolak dengan tegas seluruh dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang diakui secara tegas-tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa TERGUGAT I terlebih dahulu menyampaikan **fakta hukum** yang menjelaskan hubungan hokum pemberian kredit antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, yaitu sebagai berikut :
  - a. Bahwa berdasarkan permohonan Kredit Modal Kerja yang diajukan oleh Sdr. ABD. RAHMAN (i.c TERGUGAT III) pada tanggal 15



Oktober 2010, TERGUGAT I dapat menyetujui permohonan kredit modal kerja yang diajukan oleh TERGUGAT III dengan limit kredit sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah), jangka waktu kredit 1 (satu) tahun dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam surat TERGUGAT I nomor BBD.LKM/773/2010 tanggal 27 Oktober 2010 perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK).

b. Bahwa TERGUGAT III telah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan yang disampaikan oleh TERGUGAT I dan selanjutnya syarat dan ketentuan atas fasilitas kredit tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit nomor RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 tanggal 27 Oktober 2010 yang ditandatangani oleh TERGUGAT III beserta isterinya yaitu Ny. Radiah dan TERGUGAT I (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"). Di dalam Perjanjian Kredit tersebut disepakati antara lain :

- 1) Limit Kredit : Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah)
- 2) Jangka waktu kredit 1 (satu) tahun yaitu tanggal 27 Oktober 2010 sampai dengan 26 Oktober 2011 ;
- 3) Tujuan penggunaan kredit untuk tambahan modal kerja perdagangan jual beli biji kopi. (Pasal 2)
- 4) Bunga kredit 14% pertahun. (Pasal 4) .
- 5) Denda 2% pertahun di atas suku bunga kredit, apabila TERGUGAT III terlambat atau tidak membayar kewajiban yang harus dibayarnya sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit (Pasal 8).
- 6) TERGUGAT III wajib membayar kembali seluruh jumlah terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit selambat – lambatnnya pada tanggal berakhirnya Perjanjian Kredit atau setiap saat yang ditentukan olehTERGUGAT I apabila terdapat peristiwa yang mengakibatkan terjadinya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Pasal 5).

c. Bahwa selain menyetujui Perjanjian Kredit, TERGUGAT III juga telah menyetujui dan menandatangani Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut "SUPK") yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SUPK oleh TERGUGAT III dan isterinya.



d. Bahwa jangka waktu Perjanjian Kredit telah diperpanjang dan limit kredit juga dilakukan penambahan dengan membuat Addendum Perjanjian Kredit sebagai berikut :

- 1) Addendum I Perjanjian Kredit tanggal 15 Agustus 2010 yaitu penambahan limit kredit menjadi menjadi Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) dan jangka waktu kredit diperpanjang sampai dengan tanggal 15 Agustus 2011 ;
- 2) Addendum II Perjanjian Kredit tanggal 10 Agustus 2012, yang merupakan perpanjangangan jangka waktu kredit dari tanggal tanggal 16 Agustus 2012 sampai dengan 15 Agustus 2013 dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;

e. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diberikan kepada TERGUGAT III, TERGUGAT III menyerahkan agunan kredit antara lain :

- 1) Tanah Hak Milik nomor 14/Burni Telong luas 8.487 M<sup>2</sup> berikut bangunan rumah toko yang berada di atasnya terdaftar atas nama ABDUL RAHMAN LINGE (i.c TERGUGAT III) terletak di Desa Burni Telong, Kec. Bukit, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh). Agunan tersebut telah diikat dengan :
  - a) Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 478/2010 tanggal 30 7 November 2010 sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 990/APHT/2010 tanggal 22 November 2010 yang dibuat oleh Cendry Nafis Mariestha, SH, PPAT di Kabupaten Bener Meriah (dahulu Kabupaten Aceh Tengah) ;
  - b) Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 529/2011 tanggal 30 Desember 2011 sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 636/BKT/2011 tanggal 12 September 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Kabupaten Bener Meriah ;

Agunan kredit tersebut untuk selanjutnya disebut “Obyek Perkara”

f. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah dilaksanakan sesuai UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar



Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut “UU Hak Tanggungan”) dengan penjelasan sebagai berikut :

- 1) Dilakukan oleh orang yang mempunyai kewenangan untuk itu yaitu Tergugat III selaku pemilik hak sesuai Sertifikat sebagai tanda bukti hak milik No. 14 / Burni Telong.
  - 2) Sebelum Hak Tanggungan diberikan Tergugat III selaku pemilik telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang ;
  - 3) Berdasarkan SKMHT telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang berwenang.
  - 4) Telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah.
- g. Bahwa setelah fasilitas kredit TERGUGAT III diperpanjang dan limit kredit ditambah, ternyata TERGUGAT III tidak melakukan pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit sesuai yang disepakati dalam PERJANJIAN KREDIT. Untuk itu TERGUGAT I telah melakukan upaya penagihan baik secara langsung, melalui telpon, maupun melalui surat, namun TERGUGAT III tetap tidak membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I . Selanjutnya TERGUGAT I menyampaikan Surat Peringatan kepada TERGUGAT III, yaitu :
- Surat Peringatan I (Pertama) No. RRC.MDN.1989/2013 tgl. 12 September 2013 ;
  - Surat Peringatan II (Kedua) No. RRC.MDN.2957/2013 tgl. 13 November 2013 ;
  - Surat Peringatan III (Ketiga) No. RRC.MDN.3769/2013 tgl. 27 Desember 2013
- h. Bahwa mengingat TERGUGAT III telah diberikan Surat Peringatan I sampai dengan III tetapi TERGUGAT III tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan/membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka dengan Surat No. RMN.RTR/RC1.RRC.MDN.0281/ 2014 tanggal 24 Januari 2014, TERGUGAT I menyatakan TERGUGAT III lalai / wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian





Kredit, karenanya fasilitas kredit TERGUGAT III dinyatakan jatuh waktu seketika dan seluruh kewajiban / hutang atas fasilitas kredit TERGUGAT III harus dibayar sekaligus lunas.

- i. Bahwa sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), TERGUGAT I berhak untuk melakukan eksekusi / lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit (Obyek Perkara) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Bahwa TERGUGAT I sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan telah memberikan fasilitas kredit kepada TERGUGAT III sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan TERGUGAT III telah menggunakan / menikmati fasilitas kredit tersebut, dengan demikian TERGUGAT I merupakan kreditur yang beritikad baik haruslah dilindungi hukum.

- j. Bahwa TERGUGAT I dengan perantaraan TERGUGAT II telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara sebanyak 1 (satu) kali atas Agunan Kredit TERGUGAT III pada tanggal 10 Januari 2019, dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada agunan kredit yang terjual karena belum ada masyarakat yang berminat yang antara lain disebabkan karena limit lelang masih tinggi, karenanya untuk pelaksanaan lelang berikutnya, limit lelang perlu dievaluasi (diturunkan).

3. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan hibah adalah sah dan dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku

- a. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Positanya butir butir 1 sampai dengan 7, halaman 3 sampai dengan 5 menyatakan bahwa:

- 1) PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV merupakan pemegang hak atas tanah masing – masing seluas 120 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berada di atasnya yang merupakan bahagian dari Agunan Kredit TERGUGAT III kepada TERGUGAT I (Obyek Perkara), masing – masing disebut sebagai Obyek Terperkara I, Obyek Terperkara II, Obyek Terperkara III dan Obyek Terperkara IV. Hak tersebut diperoleh



oleh PENGGUGAT I – IV berdasarkan Surat Pernyataan Hibah tertanggal 6 Februari 2009 yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT yang berwenang).

2) PENGGUGAT V merupakan pemegang hak atas tanah seluas 150 M<sup>2</sup> yang merupakan bahagian dari Agunan Kredit TERGUGAT III / Obyek Perkara, selanjutnya disebut Obyek Terperkara V, berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 1 Maret 2010 yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT yang berwenang.

3) PENGGUGAT VI merupakan pemegang hak atas tanah seluas 30 M<sup>2</sup> yang merupakan bahagian dari Agunan Kredit TERGUGAT III / Obyek Perkara, selanjutnya disebut Obyek Terperkara VI yang tidak jelas atau tidak disebutkan dasar peralihan haknya.

b. Bahwa peralihan hak Obyek Terperkara I sampai dengan VI yang menurut PARA PENGGUGAT telah beralih haknya kepada PENGGUGAT I sampai dengan PENGGUGAT VI, adalah tidak berdasarkan hukum karena dilakukan tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yaitu :

1) Pasal 37 ayat (1) (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

Pasal 37 ayat (1) :

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Pasal 38 ayat (1) :

*“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”*

Pasal 38 ayat (2) :

*“Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri”.*



2) Pasal 1682 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut :

*“Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah”.*

c. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa hibah dan jual beli yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang maka peralihan hak tersebut tidak sah karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 dan Kitab Undang – undang Hukum Perdata Pasal 1682, apalagi tanah Obyek Perkara telah didaftarkan haknya pada tanggal 28 Juli 1994 yaitu Hak Milik nomor 14/Burni Telong luas 8.487 M<sup>2</sup> berikut bangunan rumah toko yang berada di atasnya terdaftar atas nama ABDUL RAHMAN LINGE (i.c TERGUGAT III) terletak di Desa Burni Telong, Kec. Bukit, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh), karenanya setiap peralihan hak atas tanah Hak Milik tersebut harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dibuktikan dengan diterbitkannya sertifikat bukti hak atas peralihan hak tersebut. Faktanya PENGGUGAT I sampai dengan PENGGUGAT VI tidak mempunyai bukti sertifikat hak yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sebagai pihak yang berhak atas Obyek Terperkara I sampai dengan VI yang merupakan bahagian dari tanah Obyek Perkara karenanya dalil PARA PENGGUGAT haruslah ditolak karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum.

d. Bahwa apabila memang benar PENGGUGAT I sampai dengan PENGGUGAT VI merupakan pemegang hak atas Obyek Terperkara I sampai dengan VI maka PENGGUGAT I sampai dengan PENGGUGAT VI merupakan pemegang hak / pembeli yang ceroboh dan tidak hati – hati karena tidak meneliti alas hak tanah yang diterima atau dibelinya dan sesuai Yurispundensi Mahkamah Agung R.I No. 1816 K/PDT/1989 terdapat kaedah hukum sebagai berikut :

*Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karenan pembelian dilakukan dengan ceroboh, yaitu pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status para*



*penjual atas tanah terperkara, karena itu dia tidak pantas untuk dilindungi dalam transaksi tersebut.*

- e. Bahwa tanah Obyek Perkara berupa tanah Hak Milk No. 14/Bumi Telong telah diserahkan oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT I untuk menjadi agunan kredit kredit TERGUGAT III dan telah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 478/2010 tanggal 30 November 2010 sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 529/2011 tanggal 30 Desember 2011 sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dan di dalam Sertifikat Hak Milik No. 14/Bumi Telong tidak ada tercatat bahwa bahagian tanah tersebut telah dialihkan hak nya kepada PENGGUGAT I sampai dengan PENGGUGAT VI. Dengan demikian semakin jelas dan terbukti bahwa PENGGUGAT I sampai dengan PENGGUGAT VI hanya mengaku-ngaku telah membeli / menerima hibah atas Objek Terperkara I sampai dengan VI dari TERGUGAT III adalah menyesatkan dan hanya untuk mempengaruhi Hakim yang terhormat seolah – olah PENGGUGAT I sampai dengan VI telah mendapatkan hak atas Obyek Terperkara I sampai dengan VI secara sah dari TERGUGAT III, padahal peralihan hak yang dimaksudkan oleh PARA PENGGUGAT tidak pernah terjadi apalagi dituangkan dalam Akta Hibah / Jual Beli serta tidak ada Sertifikat bukti kepemilikan hak yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Hal ini sekaligus membuktikan bahwa Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak didasarkan pada itikad baik yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi TERGUGAT III melaksanakan haknya untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara karena TERGUGAT III selaku debitur telah lalai / wanprestasi memenuhi kewajibannya sesuai yang disepakati oleh TERGUGAT III dengan TERGUGAT I dalam Perjanjian Kredit.
- f. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas haruslah ditolak Posita PARA PENGGUGAT butir 1 sampai dengan 8 karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum.
4. Bahwa TERGUGAT I menolak Posita PARA PENGGUGAT butir 9 yang menyatakan bahwa TERGUGAT III telah menyewakan lantai jemuran kopi (Obyek Terperkara VII) yang berada dalam Obyek Perkara (agunan kredit TERGUGAT III) kepada PENGGUGAT VII dengan jangka

*Halaman 17 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu sewa 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal 5 Februari 2018 sampai dengan 5 Februari 2021 dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah), dengan alasan sebagai berikut :

- a. Obyek Terperkara VII merupakan bagian dari Obyek Perkara (Agunan Kredit TERGUGAT III) yang telah menjadi agunan kredit TERGUGAT III kepada TERGUGAT I sejak tanggal 27 Oktober 2010, karenanya PENGUGAT VII selaku Penyewa seharusnya meneliti terlebih dahulu alas hak dari Obyek Terperkara VII yang akan disewanya termasuk memastikan alas haknya. Apabila PENGUGAT VII hati – hati dalam melakukan hubungan sewa menyewa maka PENGUGAT VII akan mempelajari alas hak Obyek Sewa yaitu tanah Hak Milk No. 14/Bumi Telong yang pada saat dilakukan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dilakukan sudah menjadi agunan kredit TERGUGAT III kepada TERGUGAT I dan dalam SHM No. 14/Burni Telong akan diketahui bahwa tanah Hak Milk No. 14/Bumi Telong sedang dijadikan jaminan kredit TERGUGAT III kepada TERGUGAT I dan sudah diikat dengan Hak Tanggungan. Selain itu untuk sahnya sewa menyewa atas Obyek yang sedang menjadi agunan kredit maka sewa menyewa tersebut harus mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan (i.e TERGUGAT I).
- b. Bahwa apabila memang PENGUGAT VII menyewa Obyek Terperkara VII yang merupakan bahagian dari agunan kredit TERGUGAT III tanpa persetujuan TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Perkara maka jelas terbukti bahwa PENGUGAT merupakan Penyewa yang ceroboh karenanya apabila TERGUGAT I melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara maka tidak kewajiban TERGUGAT I untuk memperhatikan hak PENGUGAT VII karena telah melakukan sewa menyewa dengan ceroboh. Dengan demikian tidak sepatutnya Penyewa yang ceroboh dilindungi oleh hukum apalagi karena kecerobohan PENGUGAT VII tersebut dapat merugikan TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Perkara.
- c. Bahwa memperhatikan lamanya jangka waktu sewa menyewa dan besarnya uang sewa menyewa yang diperjanjikan oleh PENGUGAT VII dengan TERGUGAT III, patut diragukan bahwa

Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

### 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)





Perjanjian Sewa Menyewa tersebut benar adanya, karena tidak mungkin diterima akal sehat bahwa Penyewa bersedia menyerahkan uang sewa sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) tanpa meneliti alas hak sewa Obyek Sewa (Obyek Terperkara VII).

5. Bahwa berdasarkan penjelasan pada butir 3 dan 4 di atas, haruslah ditolak Posita PARA PENGGUGAT butir 10 karena jelas PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hak atas Obyek Perkara karenanya PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kewenangan apapun atas Obyek Perkara.
6. Bahwa berdasarkan penjelasan pada butir 3 dan 4 di atas maka apabila PARA PENGGUGAT merasa dirugikan dalam proses hibah, jual beli dan sewa menyewa tersebut maka apabila mengalami kerugian sebagaimana yang disampaikan PARA PENGGUGAT dalam Posita Gugatan butir 11, maka hal itu merupakan konsekwensi PARA PENGGUGAT yang sangat ceroboh dalam melakukan transaksi dan kerugian tersebut tidak dapat dibebankan kepada siapapun, khususnya terhadap TERGUGAT I.
7. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT pada butir 14 sampai dengan dan 16 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian atas tindakan TERGUGAT I melelang OBYEK PERKARA dengan penjelasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa setelah fasilitas Kredit Modal kerja dicairkan untuk membiayai usaha TERGUGAT III ternyata TERGUGAT III telah tidak melakukan pembayaran sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 tanggal 27 Oktober 2010, karenanya TERGUGAT I telah menyampaikan Surat Peringatan sebagai berikut :
    - Surat Peringatan I No. RRC.MDN.1989/2013 tgl. 12 September 2013 ;
    - Surat Peringatan II No. RRC.MDN.2957/2013 tgl. 13 November 2013 ;
    - Surat Peringatan III No. RRC.MDN.3769/2013 tgl. 27 Desember 2013
  - b. Bahwa meskipun TERGUGAT I telah menyampaikan Surat Peringatan tersebut di atas kepada TERGUGAT III sebanyak 3 (tiga) kali serta telah melakukan upaya-upaya persuasif agar TERGUGAT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III bersedia melunasi kewajibannya tanpa perlu dilakukan lelang penjualan / eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit, akan tetapi TERGUGAT III tidak juga menyelesaikan/melunasi kewajiban atas Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 tanggal 27 Oktober 2010, karenanya TERGUGAT I menyatakan TERGUGAT III lalai / wanprestasi terhadap kewajibannya melalui Surat No. RMN.RTR/ RC1.RRC.MDN.0281/2014 tanggal 24 Januari 2014 perihal Pernyataan Wanprestasi/Default.

- c. Bahwa dengan telah dinyatakannya TERGUGAT III wanprestasi maka TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit apabila TERGUGAT III lalai / wanprestasi dalam menyelesaikan / melunasi hutang / kewajiban atas fasilitas Kredit Modal Kerja kepada TERGUGAT I, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “**UU Hak Tanggungan**”) bahwa :

*“Apabila TERGUGAT III cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

- d. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Akta Pengikatan Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit, TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual obyek Agunan dengan kekuasaan sendiri, dengan bantuan Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar, yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit TERGUGAT III kepada TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2013 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut:

*“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan (ic. TERGUGAT I) beritikad baik wajib dilindungi.”*

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa kalau memang PARA PENGGUGAT mengalami kerugian sebagai akibat dilelangnya OBYEK PERKARA oleh TERGUGAT I, hal itu merupakan konsekwensi atas kelalaian dan kecerobohan yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dalam melakukan hibah, sewa menyewa, Jual Beli yang dilakukan terhadap atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT III dan kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT sebagai akibat kelalaian PARA PENGGUGAT tersebut tidak bisa dibebankan kepada pihak lain, termasuk kepada TERGUGAT I.
- f. Bahwa ganti rugi yang diajukan PARA TERGUGAT sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan ganti kerugian immateril sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) jelas tidak beralasan, apalagi nilai ganti rugi yang dimintakan oleh PARA PENGGUGAT tersebut terlalu mengada-ada dan tidak jelas dasar metodologi perhitungannya.
8. Bahwa haruslah ditolak Petitum PARA PENGGUGAT butir 2 yang meminta pembayaran ganti rugi sebesar Rp. 2.330.000.000,00 (dua milyar tiga ratus tiga puluh juta Rupiah) yang tidak jelas siapa yang dituntut oleh PARA PENGGUGAT untuk membayar ganti rugi tersebut.
9. Bahwa ganti rugi materil dan immateril yang diajukan PARA PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta Rupiah) jelas tidak beralasan karena khususnya TERGUGAT I tidak mempunyai hubungan hukum dengan PARA PENGGUGAT, karenanya apabila dalam hubungan hukum hibah, jual beli dan sewa menyewa antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT III dan PARA PENGGUGAT merasa dirugikan, maka yang seharusnya dituntut oleh PARA PENGGUGAT membayar ganti rugi adalah TERGUGAT III.

Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan dan dibuktikan secara terperinci oleh Penggugat telah ditolak oleh Mahkamah Agung, sebagaimana tercantum dalam buku M. Ali Boediarso, SH., *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad)*, Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 29, 38 dan 155, sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut :

Halaman 21 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### 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)



*"Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar TERGUGAT I dan II dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut.*

10. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT butir 19 yang memohonkan agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas OBYEK PERKARA dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai fakta hukum pada butir 2 huruf e di atas bahwa OBYEK PERKARA merupakan agunan kredit TERGUGAT III untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit TERGUGAT III kepada TERGUGAT I . OBYEK PERKARA sudah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang dan selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bener Meriah berdasarkan APHT tersebut menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.
- b. TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan lelang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA apabila TERGUGAT III (i.c TERGUGAT III) ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
- c. Mengingat TERGUGAT I mempunyai hak untuk melakukan lelang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA dan hak tersebut dilindungi hukum, maka permintaan PARA PENGGUGAT untuk meletakkan sita jaminan atas OBYEK PERKARA haruslah ditolak, satu dan lain hal PENGGUGAT tidak memiliki hak apapun atas OBYEK PERKARA.

11. Bahwa haruslah ditolak dalil PENGGUGAT butir 20 yang menyatakan bahwa putusan atas perkara aquo dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij vorrad*) walaupun PARA TERGUGAT melakukan upaya verzet, banding ataupun kasasi tuntutan putusan serta – merta Penggugat tidak didasarkan pada bukti surat autentik sehingga bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta – Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil.



12. Bahwa adanya gugatan aquo yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dengan alasan yang mengada – ada, seolah – olah telah terjadi hubungan sewa menyewa atas OBYEK PERKARA antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT III tidak dapat menghilangkan hak TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA dan hak Pemenang Lelang atas Obyek Hak Tanggungan (i,c OBYEK PERKARA) untuk menguasai dan menikmati OBYEK PERKARA yang sudah dibelinya melalui lelang.

13. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT di hadapan PPAT, telah diatur secara tegas bahwa : *“jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (ic. Pemilik Agunan), Pihak Kedua (ic. TERGUGAT I ) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (ic. Pemilik Agunan)*

1) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;

2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;

3) .....dst. sama.....

14. Bahwa Posita Gugatan PARA PENGGUGAT lainnya yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT I haruslah ditolak karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT I karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum.

Maka; berdasarkan data, fakta dan penjelasan yang telah disampaikan di atas TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut.

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang tidak benar
- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau,

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (*Error in Persona*)
  - a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Lhokseumawe (*in casu* Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
  - b. Bahwa dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang) pada intinya mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual. Dalam perkara *a quo*, sudah jelas bahwa yang bertindak sebagai Penjual dalam pelaksanaan lelang adalah PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Retail Credit Collection Lhokseumawe cq. PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Retail Credit Collection Medan sebagai Tergugat I, sebagaimana diakui dengan tegas juga oleh Para Penggugat.
  - c. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, maka Para Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat I).
  - d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).
3. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
  - a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak memahami dan mencampuradukkan konsep perbuatan melawan hukum;

Halaman 24 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya yang ditujukan kepada Tergugat II pada intinya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam mendalilkan tuduhan tersebut Para Penggugat tidak menguraikan/menjelaskan secara tegas ketentuan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II;
- c. Bahwa sengketa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat khususnya dalam hal ini Tergugat II tidak timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan akibat adanya cedera janji/*wanprestasi* dari Tergugat III kepada Tergugat I;
- d. Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya juga menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila didapati gugatan tidak jelas, hal ini tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 juncto Putusan Mahkamah Agung RI No 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979;
- e. Bahwa dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam posita 1 s/d 10 menyatakan bahwa atas sebidang tanah yang telah berdiri di atasnya berupa bangunan berbentuk Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Dusun Banjar II Kampung Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, Provinsi Aceh (selanjutnya disebut Objek Terperkara) merupakan milik dari Tergugat III, namun dalam dalil tersebut juga Para Penggugat menyampaikan bahwa Tergugat III telah menghibahkan kepemilikan atas sebagian bidang tanahnya kepada Penggugat I s/d Penggugat IV, memperjualbelikan sebagian bidang tanahnya kepada Penggugat V dan Penggugat VI, dan menyewakan sebagian bidang tanahnya kepada Penggugat VII;
- f. Bahwa apa yang diuraikan oleh Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam huruf d tersebut di atas, sangatlah tidak sesuai dengan fakta yang dilakukan oleh Para Tergugat, yang mana Obyek Perkara yang dihibahkan, diperjualbelikan, dan/atau disewakan oleh Tergugat III kepada Para Penggugat, merupakan jaminan atas fasilitas utang/kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat III, namun Tergugat I tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan utang/kredit yang diberikan oleh Tergugat I (*cedera janji/wanprestasi*);
- g. Bahwa dalam Pasal 7 dan Pasal 11 ayat (2) huruf g UU Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut:  
*"Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada."*

Halaman 25 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan”*

dengan dimuatnya klausula tersebut di atas, Tergugat III dalam hal ini Debitur telah terikat dengan Tergugat I dalam hal ini Kreditur untuk tidak melakukan tindakan yang bisa mengakibatkan beralihnya kepemilikan obyek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Tergugat I;

- h. Bahwa apabila Tergugat III mengalihkan Objek Perkara tersebut kepada Para Penggugat, Tergugat III seharusnya memegang asli alas hak atas sebidang tanah tersebut berupa Sertipikat kepemilikan atas tanah *a quo*, dimana dalam melaksanakan pengalihan atas obyek tersebut dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menerbitkan akta PPAT serta meminta asli alas hak atas tanah tersebut berupa asli Sertipikat kepada pemilik tanah, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

*“PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak di-sampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.”*

- i. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah tidak sesuai dan tidak jelas terhadap gugatan dalam melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh karena gugatan Para Penggugat perkara ini disusun dengan tidak cermat dan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* dalam bagian Primair sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 26 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini.

## TERGUGAT II MEMBANTAH DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN

### TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

3. Bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II dimana Tergugat II disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam menjual langsung objek hak tanggungan (vide Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan) tanpa perintah Ketua Pengadilan, dan tidak adanya kesepakatan dengan Pemilik Jaminan selaku Pemberi Hak Tanggungan, adalah tidak sah.
4. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) dengan tegas mengatur bahwa dalam hal debitur cedera janji/wanprestasi, kreditur berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dimaksud.
5. Bahwa selain itu, sesuai Pasal 14 ayat (1),(2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
  - a. *Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.*
  - b. *Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.*
  - c. *Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.*

Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



6. Bahwa berdasarkan uraian pada Jawaban di atas, sudah jelas dan terang bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II telah melanggar ketentuan prosedur lelang serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang sehingga lelang harus dinyatakan tidak sah atau dan batal demi hukum, sebagaimana dalil Para Penggugat. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan penjualan lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat I, adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Pelaksanaan Petunjuk Lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan dan dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

## TERGUGAT II MENOLAK DALIL DAN TUNTUTAN PARA PENGGUGAT TERKAIT TUNTUTAN GANTI RUGI & PUTUSAN SERTA MERTA

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan tuntutan Para Penggugat pada gugatan halaman 8 angka 5, yang meminta Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tigapuluh juta rupiah) karena tidak terdapat fakta yang menunjukkan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat.
8. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi tersebut juga tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak sebagaimana dalam yurisprudensi berikut ini:
- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971 :  
*"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Pelawan, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."*
  - Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 :  
*"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Pelawan tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pelawan harus ditolak oleh Pengadilan."*
  - Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:  
*"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak."*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Tergugat II juga dengan tegas menolak tuntutan Para Penggugat pada posita angka 15 halaman 5 dan petitum angka 12 halaman 6 dalam gugatannya agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena sesuai dengan ketentuan Pasal 180 H.I.R jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Para Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :
- gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
  - dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
  - gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
10. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, dinyatakan secara tegas bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan 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. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim

Halaman 29 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

atau

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

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

1. Alfajri memiliki sebidang tanah dengan ukuran 4 x 30 Meter;  
Telah dihibahkan dengan Surat Hibah;
2. Sri Wahyuni memiliki sebidang tanah dengan ukuran 4 x 30 Meter;  
Telah dihibahkan dengan Surat Hibah;
3. Rahmad memiliki sebidang tanah dengan ukuran 4 x 30 Meter;  
Telah dihibahkan dengan Surat Hibah;
4. Lestari memiliki sebidang tanah dengan ukuran 4 x 30 Meter;  
Telah dihibahkan dengan Surat Hibah;
5. Idham memiliki sebidang tanah dengan ukuran 10 x 30 Meter;  
Telah mempunyai Akta Jual Beli;
6. Nuri Simahate memiliki sebidang tanah dengan ukuran 10 x 30 Meter;  
Telah mempunyai Akta Jual Beli;
7. Hasan Basri bahwa benar menyewa lantai jemur sejak tanggal 05 Februari 2019 s/d tanggal 05 Februari 2021;

Bahwa benar adanya masing-masing penggugat mempunyai haknya masing-masing;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 3 Juli 2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik pada tanggal 10 Juli 2019, sedangkan Tergugat III mengajukan Duplik secara lisan dipersidangan pada tanggal 10 Juli 2019, yang pada pokoknya menerangkan tetap dengan Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya, Para Penggugat telah menyerahkan bukti surat yaitu :

1. Fotokopi kwitansi penerimaan uang dari Basri sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Abd. Rahman diatas materai tempel enam ribu rupiah tertanggal 5-2-2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No: 594.4/25/CWP.BM.2010, tanggal 1 Maret 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Hibah oleh ABD RAHMAN sebagai Pemberi Hibah dan SRI WAHYUNI sebagai Penerima Hibah, tertanggal 6 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Hibah oleh ABD RAHMAN sebagai Pemberi Hibah dan RAHMAT sebagai Penerima Hibah, tertanggal 6 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Hibah oleh ABD RAHMAN sebagai Pemberi Hibah dan LESTARI sebagai Penerima Hibah, tertanggal 6 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Hibah oleh ABD RAHMAN sebagai Pemberi Hibah dan ALFAZRI sebagai Penerima Hibah, tertanggal 6 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah menyerahkan bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Surat Permohonan kredit dari Abd. Rahman (Tergugat III) tertanggal 15 Oktober 2010 yang ditujukan kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor: BBD.LKM/773/2010 tanggal 27 Oktober 2010 dari Tergugat I kepada Tergugat III, selanjutnya diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotokopi Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang ditandatangani oleh Tergugat III, selanjutnya diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 tanggal 27 Oktober 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TI-4;

Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### 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

5. Fotokopi Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 tanggal 27 Oktober 2010, yang ditandatangani pada tanggal 15 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotokopi Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 tanggal 27 Oktober 2010, yang ditandatangani pada tanggal 10 Agustus 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 478/2010 tanggal 30 November 2010 sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 990/APHT/2010 tanggal 22 November 2010 yang dibuat oleh Cendry Nafis Mariestha, S.H., PPAT di Kabupaten Aceh Tengah, selanjutnya diberi tanda bukti TI-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 529/2011 tanggal 30 Desember 2011 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 636/BKT/2011 tanggal 12 September 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, S.H., PPAT di Kabupaten Bener Meriah, selanjutnya diberi tanda bukti TI-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor RRC.MDN.1989/2013, tanggal 12 September 2013 dari Tergugat I kepada Tergugat III, selanjutnya diberi tanda bukti TI-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor RRC.MDN.2957/2013, tanggal 13 Nopember 2013 dari Tergugat I kepada Tergugat III, selanjutnya diberi tanda bukti TI-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor RRC.MDN.3769/2013, tanggal 27 Desember 2013 dari Tergugat I kepada Tergugat III, selanjutnya diberi tanda bukti TI-11;
12. Fotokopi Surat Nomor: RMN.RTR/RC1.RRC.MDN.0281/2014 tanggal 24 Januari 2014, perihal Pernyataan Wanprestasi/ Default dari Tergugat I kepada Tergugat III, selanjutnya diberi tanda bukti TI-12;
13. Fotokopi Cetakan/ Print out loan Pay Off Quotation dari sistem administrasi kredit Bank Mandiri tentang rincian & total kewajiban Tergugat III atas nama Abd. Rahman per tanggal 1 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TI-13;
14. Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Oktober 2010 sampai dengan tanggal 31 Desember 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14A;

Halaman 32 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### 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

- Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Januari 2011 sampai dengan tanggal 31 Desember 2011, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14B;
  - Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Januari 2012 sampai dengan tanggal 31 Desember 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14C;
  - Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Januari 2013 sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14D;
  - Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Januari 2014 sampai dengan tanggal 31 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14E;
  - Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Januari 2015 sampai dengan tanggal 31 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14F;
  - Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Januari 2016 sampai dengan tanggal 31 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14G;
  - Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Januari 2017 sampai dengan tanggal 31 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14H;
  - Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Januari 2018 sampai dengan tanggal 31 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14I;
  - Fotokopi Print Out Rekening Koran Nomor 1580100096890 atas nama Abd. Rahman pada sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun 1 Januari 2019 sampai dengan tanggal 24 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TI-14J;
15. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.MDN.8367/2018 tanggal 10 Desember 2018, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit dari Tergugat I kepada Tergugat III, selanjutnya diberi tanda bukti TI-15;

Halaman 33 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### 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

16. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.MDN.8368/2018 tanggal 10 Desember 2018, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit dari Tergugat I kepada Penghuni agunan SHM No.14 an Abdul Rahman Linge, selanjutnya diberi tanda bukti TI-16;
17. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 12 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TI-17;
18. Fotokopi Pengumuman II Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berupa Iklan Koran, selanjutnya diberi tanda bukti TI-18;
19. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 14 Desa Burni Telong atas nama Abdul Rahman Linge, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah tanggal 28 Juli 1994, selanjutnya diberi tanda bukti TI-19;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah menyerahkan bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 17/02/2019 tanggal 10 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Lhokseumawe No. S-976/WKN.01/KNL.02/2018 tanggal 06 Desember 2018 Hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk SME dan Micro Collection & Recovery Medan No. MNR.RCR/SMCR.MDN.7752/2018 tanggal 31 Oktober 2018, perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, selanjutnya diberi tanda bukti TII-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk SME dan Micro Collection & Recovery Medan No. MNR.RCR/SMCR.MDN.7756/2018 tanggal 31 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TII-4;
5. Fotokopi Salinan Perjanjian Kredit Modal Kerja No, RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 Tanggal 27 Oktober 2010 dan Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja No, RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 tanggal 15 Agustus 2011 dan Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja No, RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010 tanggal 10 Agustus 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TII-5;
6. - Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 478/2010 (peringkat I), selanjutnya diberi tanda bukti TII-6a;  
- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 529/2011 (peringkat II), selanjutnya diberi tanda bukti TII-6b;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 14/Burni Telong atas nama Abdul Rahman Linge, selanjutnya diberi tanda bukti TII-7;

Halaman 34 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### 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

8. Fotokopi Laporan Penilaian Aset atas nama debitur Abdul Rahman Linge No. RSR-K/R/A.300718.16 tanggal 30 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TII-8;
9. Fotokopi Nilai Limit Objek Lelang No. MNR.RCR.MDN.7762/2018 mengenai Harga Limit, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk SME dan Micro Collection & Recovery Medan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. RRC.MDN.1989/2013 tanggal 12 September 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TII-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. RRC.MDN.2957/2013 tanggal 13 Nopember 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TII-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. RRC.MDN.3769/2013 tanggal 27 Desember 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TII-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit No. MNR.RCR/SMCR.MDN.8367/2018 tanggal 10 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TII-13;
14. - Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 12 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TII-14a;  
- Fotokopi Surat Kabar Harian Waspada tertanggal 27 Desember 2018 sebagai Pengumuman II Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-14b;
15. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bener Meriah No. 21/BPN/300.05.01/III/2018 tanggal 20 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TII-15;
16. Fotokopi dari print out Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti TII-16;
17. Fotokopi dari print out Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti TII-17;
18. Fotokopi dari print out Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TII-18;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-2, TII-5, TII-6a, TII-6b, TII-7, TII-8, TII-10, TII-11, TII-12, TII-14a, TII-14b dan TII-15 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti TII-16, TII-17 dan TII-18 merupakan fotokopi dari hasil print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III telah menyerahkan bukti surat yaitu :

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik/ Buku Tanah Nomor 14 dan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 885/1994 tanggal 28 Juli 1994 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-1;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan setelah dicocokkan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi **Ngatiman S.**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui dihadapkan ke persidangan atas permintaan dari pihak Para Penggugat untuk menjadi Saksi sehubungan dengan masalah surat menyurat yaitu Akta Jual Beli dan Akta Hibah atas tanah yang terletak di Desa Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah;
- Bahwa Saksi mengetahui ada Surat Akta Jual Beli atas tanah di Desa Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah dari Tergugat III;
- Bahwa tanah yang dibuat Surat Akta Jual Beli tersebut dalam bentuk tanah perumahan dan saat itu ada terjadi transaksi jual-beli atas tanah tersebut;
- Bahwa yang menjual tanah yang telah dibuat Surat Akta Jual Beli tersebut adalah Tergugat III dan yang membeli tanah tersebut Saksi sudah lupa;
- Bahwa Surat Akta Jual Beli atas tanah tersebut dibuat pada tahun 2010, bertempat di rumah Tergugat III di Desa Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah;
- Bahwa Saksi mengetahui ada dibuat Surat Akta Jual Beli atas tanah tersebut pada tahun 2010 karena saat itu Saksi diminta oleh Tergugat III untuk menyaksikan pembuatan Surat Akta Jual Beli atas tanah tersebut karena pada tahun 2010 Saksi sebagai Kepala Desa Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah;
- Bahwa pada saat Saksi menyaksikan pembuatan Surat Akta Jual Beli atas tanah tersebut ada dihadiri oleh penjual dan pembeli tanah tersebut;
- Bahwa pada saat dibuat Surat Akta Jual Beli tersebut, tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang ada saat itu adalah penjual, pembeli dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi dan Said Abdullah;
- Bahwa Saksi mengenal Sdr. Idham, dan Saksi baru ingat bahwa Sdr. Idham adalah pembeli tanah Tergugat III saat itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat terjadi tawar menawar pembelian tanah dari Tergugat III dan Sdr. Idham;

Halaman 36 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2014;
- Bahwa Saksi ada ikut menandatangani Surat Akta Jual Beli yang dibuat atas tanah tersebut yaitu sebagai Saksi dalam Surat Akta Jual Beli atas tanah tersebut;
- Bahwa Surat Akta Jual Beli yang dibuat atas tanah tersebut ditandatangani di Kantor Kecamatan;
- Bahwa terjadi transaksi jual beli atas tanah tersebut antara Tergugat III dan Sdr. Idham di rumah Tergugat III;
- Bahwa pada saat terjadi transaksi jual beli atas tanah tersebut di rumah Tergugat III, Sdr. Idham ada menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat III namun Saksi lupa jumlahnya;
- Bahwa luas tanah yang dibuat Surat Akta Jual Beli atas tanah tersebut dengan ukuran 5 (lima) m X 30 (tiga puluh) m;
- Bahwa Saksi mengetahui batas tanah yang dibuat Surat Akta Jual Beli tersebut yaitu:
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan Bireun-Takengon;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat III;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Tergugat III, dan;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Tergugat III;
- Bahwa setelah dibuat di rumah Tergugat III, lalu Surat Akta Jual Beli tersebut dibawa ke Kantor Camat Wih Pesam dan dibuat Akta Jual Beli lalu ditandatangani;
- Bahwa Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Camat Wih Pesam yaitu Sdr. Kamaruddin;
- Bahwa Saksi mengenal Sdri. Radiah yang ikut menandatangani Akta Jual Beli tersebut yaitu Istri Tergugat III;
- Bahwa selain tanah yang dijual oleh Tergugat III kepada Sdr. Idham tersebut, ada tanah lain disekitar tanah tersebut yang dikuasai oleh Tergugat III;
- Bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat III tersebut ada dibuat bangunan oleh Tergugat III yaitu bangunan Rumah Toko (Ruko) ada 4 (empat) yang ditempati sendiri oleh Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang di atasnya dibangun Ruko tersebut pernah diwariskan atau dihibahkan oleh Tergugat III kepada orang lain atau tidak;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat III pernah menghibahkan tanah miliknya kepada 4 (empat) orang anak-anaknya namun Saksi sudah lupa nama anak Tergugat III yang menerima hibah tanah dari Tergugat III;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat III pernah menghibahkan tanah miliknya kepada 4 (empat) orang anak-anaknya dari Tergugat III sendiri yang memberitahukannya kepada Saksi dan Saksi juga ada menyaksikan

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pada saat Tergugat III menghibahkan tanah tersebut kepada 4 (empat) orang anaknya yaitu 3 (tiga) orang anak laki-laki dan 1 (satu) orang anak perempuannya;
- Bahwa tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada 4 (empat) orang anak-anaknya terletak di pinggir jalan Bireun-Takengon di Desa Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah ;
  - Bahwa tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada anak-anaknya tersebut bukan tanah yang dijual oleh Tergugat III kepada Sdr. Idham;
  - Bahwa Saksi sudah lupa kapan Tergugat III menghibahkan tanah yang Saksi maksudkan tersebut kepada anak-anaknya;
  - Bahwa Saksi ada melihat pada saat Tergugat III menghibahkan tanah yang Saksi maksudkan tersebut kepada anak-anaknya yaitu di rumah Tergugat III;
  - Bahwa bentuk tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III tersebut kepada anak-anaknya masing-masing anak dihibahkan 1 (satu) bidang tanah;
  - Bahwa Saksi hadir dan melihat pada saat Tergugat III menghibahkan tanah kepada 4 (empat) orang anaknya tersebut di rumah Tergugat III karena Saksi dipanggil oleh Tergugat III untuk menjadi Saksi dan untuk menandatangani Surat Pernyataan Hibah dari Tergugat III kepada anak-anaknya;
  - Bahwa seingat Saksi nama anak Tergugat III yang menerima hibah tanah dari Tergugat III adalah Sdri. Sri Wahyuni, Sdr. Rahmat, Sdr. Lestari dan Sdr. Al Fajri;
  - Bahwa Saksi sudah lupa luas tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada masing-masing anaknya yaitu Sdri. Sri Wahyuni, Sdr. Rahmat, Sdr. Lestari dan Sdr. Al Fajri;
  - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada Sdri. Sri Wahyuni yaitu:
    - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Bireun-Takengon;
    - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat III/ Abd. Rahman;
    - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Tergugat III/ Abd. Rahman,dan;
    - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tergugat III/ Abd. Rahman;
  - Bahwa Saksi sudah lupa batas-batas tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada Sdr. Rahmat, Sdr. Lestari, dan Sdr. Al Fajri;
  - Bahwa Saksi ada menandatangani Surat Pernyataan Hibah yang dibuat oleh Tergugat III kepada ke-4 (empat) orang anak Tergugat III sebagaimana bukti P-3, P-4, P-5 dan P-6;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui kemana dibawa Surat Pernyataan Hibah tersebut setelah Saksi menandatangani;
  - Bahwa saat ini Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah yang telah dihibah oleh Tergugat III kepada keempat anaknya tersebut;

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat III pernah menjaminkan atau mengagunkan tanah yang telah dihibah oleh Tergugat III kepada keempat anaknya tersebut kepada pihak Bank;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada keempat anaknya tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ada mencoba mencari tahu tentang sertifikat tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada keempat anaknya tersebut setelah Saksi menandatangani Surat Pernyataan Hibah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa tujuan Tergugat III menghibahkan tanah tersebut kepada keempat orang anaknya;
- Bahwa tanah yang telah dihibahkan oleh Tergugat III kepada keempat orang anaknya tersebut belum dibalik nama pemilik tanah atas nama masing-masing anak Tergugat III dan masih atas nama Tergugat III;
- Bahwa setelah mendapat hibah dari Tergugat III, anak Tergugat III yaitu Sdri. Sri Wahyuni dan Sdr. Alfajri ada membuat bangunan Ruko diatas tanah hibah mereka masing-masing sedangkan diatas tanah hibah milik Sdr. Rahmat dan Sdr. Lestari masih tanah kebun kopi;
- Bahwa Ruko yang telah dibangun oleh Sdri. Sri Wahyuni dan Sdr. Alfajri diatas tanah hibah tersebut digunakan masing-masing oleh mereka untuk tempat tinggal;
- Bahwa Ruko milik Sdri. Sri Wahyuni dan Sdr. Alfajri letaknya bersebelahan;
- Bahwa tanah hibah Sdr. Rahmat dan Sdr. Lestari yang masih berbentuk kebun kopi ada diurus oleh Sdr. Rahmat dan Sdr. Lestari dengan cara memetik kopi di tanah kebun kopi tersebut;
- Bahwa selain dihibahkan kepada anak-anaknya, Tergugat III ada menjual tanah miliknya kepada orang lain yaitu kepada Sdr. Idham;
- Bahwa ukuran tanah milik Tergugat III yang dijual oleh Tergugat III kepada Sdr. Idham adalah 5 (lima) m X 30 (tiga puluh) meter;
- Bahwa harga tanah yang dijual oleh Tergugat III tersebut kepada Sdr. Idham sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa yang mengurus Akte Jual Beli ke Kantor Camat atas tanah yang dijual oleh Tergugat III kepada Sdr. Idham tersebut adalah Saksi karena saat itu Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat III kepada Sdr. Idham tersebut berbatas dengan tanah yang dihibahkan kepada anak-anaknya yang salah satu sisinya berbatas dengan tanah yang dihibahkan kepada Sdri. Sri Wahyuni;
- Bahwa Tergugat III lebih dahulu menghibahkan tanah kepada anak-anaknya baru kemudian ada sebagian tanah yang dijual kepada Sdr. Idham;

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdr. Idham yang membeli tanah Tergugat III tersebut tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat III;
- Bahwa di Desa Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, ada dibuat syarat-syarat sah jual-beli tanah yang salah satunya adalah ada penjual dan pembeli serta Saksi-Saksi;
- Bahwa yang biasanya menjadi Saksi jika ada transaksi jual beli tanah di Desa Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah, adalah Kepala Dusun dan Kepala Desa;
- Bahwa menurut saksi, jual beli tanah antara Tergugat III dan Sdr. Idham tersebut sah;
- Bahwa pada saat Tergugat III menghibahkan tanah tersebut kepada anak-anaknya belum ada bangunan Ruko diatas tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat III ada menunjukkan Sertipikat Tanah Asli pada saat Tergugat III menjual tanahnya kepada Sdr. Idham;
- Bahwa letak tanah yang tertulis didalam Sertipikat Tanah Tergugat III saat itu adalah di Desa Burni Telong;
- Bahwa sebelumnya Desa tempat letak tanah yang dijual oleh Tergugat III kepada Sdr. Idham tersebut pernah bernama Desa Burni Telong sebelum berubah nama menjadi Desa Burni Telong;
- Bahwa Desa Burni Telong berubah nama menjadi Desa Lut Kucak sejak tahun 1996;
- Bahwa Surat Pernyataan Hibah dari Tergugat III kepada anak-anaknya dan Akta Jual Beli tanah dari Tergugat III kepada Sdr. Idham tidak dibuat di Desa Burni Telong dalam Surat Hibah dan didalam Akta Jual Beli Tanah karena pada saat dibuat Akta Hibah dan Akta Jual Beli tanah tersebut Desa Burni Telong sudah berubah nama menjadi Desa Lut Kucak;
- Bahwa surat yang dibuat di rumah Tergugat III pada saat Tergugat III akan menjual tanah kepada Sdr. Idham adalah Surat Rekomendasi jual-beli tanah untuk dibawa ke Kantor Camat untuk dibuat Akta Jual Beli;

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

2. Saksi **Junaya**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui dihadapkan ke persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Tergugat tersebut di Kp. Lut Kucak, Kecamatan Wih Pesam, Kabupaten Bener Meriah;

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Tergugat tersebut awalnya dalam bentuk tanah kebun dan sekarang sudah ada 5 (lima) bangunan Ruko diatas tanah tersebut;
- Bahwa selain tanah yang diatasnya sudah ada bangunan Ruko tersebut, ada tanah lain yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut yaitu tanah yang ada di belakang Ruko tersebut dalam bentuk tanah kebun kopi;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut sekitar 50 (lima puluh) m X 150 (seratus lima puluh) m;
- Bahwa tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat adalah 1 (satu) bidang tanah yang menyatu secara keseluruhan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut;
- Bahwa yang menempati bangunan Ruko yang ada diatas tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut adalah 1 (satu) bangunan Ruko ditempati oleh Tergugat III dan 4 (empat) bangunan Ruko lainnya masing-masing ditempati oleh anak-anak dari Tergugat III;
- Bahwa Saksi mengetahui nama anak-anak Tergugat III yang menempati 4 (empat) bangunan Ruko yang ada diatas tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut yaitu Sdri. Sri Wahyuni, Sdr. Lestari, Sdr. Rahmat dan Sdr. Al Fajri;
- Bahwa setahu Saksi, Anak Tergugat III ada 4 (empat) orang;
- Bahwa anak-anak Tergugat III yang menempati 4 (empat) bangunan Ruko yang ada diatas tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut adalah Para Penggugat dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui ada sengketa tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini adalah tanah yang telah dihibahkan oleh Tergugat III kepada 4 (empat) orang anak-anak Tergugat III yang merupakan Para Penggugat dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat III menghibahkan tanah kepada 4 (empat) orang anaknya tersebut, dengan cara memberi secara hibah kepada masing-masing anaknya yaitu Sdri. Sri Wahyuni, Sdr. Lestari, Sdr. Rahmat dan Sdr. Al Fajri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keterlibatan Tergugat I dan Tergugat II dalam sengketa tanah antara Para Penggugat dan Tergugat III dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat III menghibahkan tanah kepada masing-masing anaknya yaitu Sdri. Sri Wahyuni, Sdr. Lestari, Sdr. Rahmat dan Sdr. Al Fajri pada tahun 2009 pada saat Saksi menjadi

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

### 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

tukang dan membuat Ruko diatas tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III tersebut;

- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat III telah menghibahkan tanah kepada masing-masing anaknya yaitu Sdr. Sri Wahyuni, Sdr. Lestari, Sdr. Rahmat dan Sdr. Al Fajri dari cerita Tergugat III dan anak-anak Tergugat III pada tahun 2009;
- Bahwa cerita yang Saksi dengar mengenai tanah yang telah dihibahkan oleh Tergugat III kepada masing-masing anaknya tersebut pada saat Saksi akan membangun Ruko diatas tanah yang dihibahkan tersebut bahwa tanah tersebut akan dibagi dan dihibahkan kepada anak-anak Tergugat III, lalu setelah bangunan Ruko diatas tanah tersebut selesai Saksi kerjakan, anak-anak Tergugat III ada mengatakan kepada Saksi bahwa mereka masing-masing sudah mendapat 1 (satu) bagian tanah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Surat Hibah dari Tergugat III kepada anak-anaknya tersebut;
- Bahwa yang Saksi bangun diatas tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada anak-anaknya saat itu adalah 4 (empat) bangunan Ruko;
- Bahwa luas 1 (satu) bangunan Ruko yang Saksi bangun diatas tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada anak-anaknya tersebut adalah 4 (empat) m X 30 (tiga puluh) m;
- Bahwa yang menyuruh Saksi untuk membangun Ruko diatas tanah yang dihibahkan oleh Tergugat III kepada anak-anaknya adalah Tergugat III sendiri;

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

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA No.7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat pada hari Rabu, tanggal 21 Agustus 2019, yang hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing telah menyerahkan Kesimpulan pada tanggal 18 September 2019 yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, sedangkan untuk Para Penggugat dan Tergugat III tidak menyerahkan Kesimpulan;

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

Halaman 42 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### 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)



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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat salah pihak atau keliru pihak (*error in persona*), dengan alasan Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, demikian pula Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak karena apabila terdapat gugatan maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Tergugat I;
2. Bahwa gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan alasan dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum namun Para Penggugat tidak menguraikan atau menjelaskan secara tegas ketentuan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II, selain itu sengketa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dalam hal ini Tergugat II tidak timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan akibat adanya cedera janji/ wanprestasi dari Tergugat III kepada Tergugat I;

Berdasarkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II mohon agar gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka Para Penggugat menanggapi dalam Repliknya menyatakan bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah eksepsi yang keliru karena telah dijelaskan dalam dalil posita gugatan Para Penggugat pada point 12 s/d 14 maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama atas alasan yang mendasari Jawaban Para Tergugat dihubungkan dengan surat gugatan Para Penggugat serta Replik dan Duplik sebagaimana telah diuraikan dalam Berita Acara persidangan ini, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;





Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi atau tangkisan adalah jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara atau kongkritnya adalah jawaban formalitas dari surat gugatan ;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat salah pihak atau keliru pihak (*error in persona*), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat mempunyai kewenangan untuk menentukan siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak dalam gugatannya, yang mana dalam gugatan *aquo*, Para Penggugat telah menarik Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam gugatannya, dengan mendalilkan bahwa Para Penggugat mempunyai kewenangan untuk menguasai obyek sengketa berdasarkan peralihan hak dengan adanya hibah, jual beli dan sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Para Penggugat, namun saat ini obyek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat I dan dalam proses lelang oleh Tergugat II sehingga jelas adanya hubungan hukum antara Para Penggugat yang merasa mempunyai hak atas obyek sengketa dengan Tergugat I dan Tergugat II yang saat ini menguasai obyek sengketa, dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan alasan dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum namun Para Penggugat tidak menguraikan atau menjelaskan secara tegas ketentuan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II, selain itu sengketa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dalam hal ini Tergugat II tidak timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan akibat adanya cidera janji/ wanprestasi dari Tergugat III kepada Tergugat I, sehingga untuk menentukan adanya perbuatan melawan hukum atau cidera janji/ wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II memerlukan pembuktian lebih lanjut karena sudah masuk materi pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan dan patut ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya mengenai Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang hak tanggungan terhadap obyek sengketa;



Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa I merupakan milik Penggugat I, obyek sengketa II merupakan milik Penggugat II, obyek sengketa III merupakan milik Penggugat III, dan obyek sengketa IV merupakan milik Penggugat IV berdasarkan hibah dari Tergugat III sehingga Penggugat I mempunyai kewenangan untuk menguasai obyek sengketa I, Penggugat II mempunyai kewenangan untuk menguasai obyek sengketa II, Penggugat III mempunyai kewenangan untuk menguasai obyek sengketa III, dan Penggugat IV mempunyai kewenangan untuk menguasai obyek sengketa IV;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa V merupakan milik Penggugat V berdasarkan jual beli antara Penggugat V dengan Tergugat III sehingga Penggugat V mempunyai kewenangan untuk menguasai obyek sengketa V, demikian pula obyek sengketa VI merupakan milik Penggugat VI berdasarkan jual beli antara Penggugat VI dengan Tergugat III sehingga Penggugat VI mempunyai kewenangan untuk menguasai obyek sengketa VI;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa Penggugat VII mempunyai hak sewa atas obyek sengketa VII atas dasar sewa antara Penggugat VII dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I menyatakan bahwa obyek sengketa I, II, III, IV, V, VI dan VII sudah menjadi hak tanggungan dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat III dan Tergugat I namun dalam proses Perjanjian Kredit tersebut, Tergugat III cidera janji dengan tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran sesuai perjanjian meskipun Tergugat I sudah menyampaikan surat peringatan sampai ketiga kali;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II menyatakan bahwa proses lelang terhadap obyek sengketa I, II, III, IV, V, VI dan VII diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Penggugat I, II, III dan IV telah mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa I, II, III dan IV berdasarkan hibah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-3, P-4, P-5 dan P-6 berupa Surat Pernyataan Hibah dan dikuatkan pula dengan keterangan Saksi Ngatiman S. dan Saksi Junaya maka diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 6 Februari 2009, Tergugat III Abdul Rahman telah memberikan obyek



sengketa I kepada Penggugat I, obyek sengketa II kepada Penggugat II, obyek sengketa III kepada Penggugat III, obyek sengketa IV kepada Penggugat IV;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dipertimbangkan apakah proses pemberian hibah yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III dan obyek sengketa IV tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa ketentuan tentang hibah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek/BW*) dalam Pasal 1682 sampai dengan Pasal 1687 BW, yang mana dalam Pasal 1682 BW disebutkan bahwa tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat atas ancaman batal dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1687 BW menerangkan bahwa pemberian-pemberian benda-benda bergerak atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan lain, tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ke tiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1682 BW tersebut maka untuk pemberian hibah terkait benda tetap/ benda tidak bergerak haruslah dilakukan dengan Akta Notaris kecuali untuk benda bergerak dapat dilakukan dengan cara pemberian langsung tanpa memerlukan suatu Akta Notaris;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari proses hibah dari Tergugat III kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV atas obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III dan obyek sengketa IV yang masing-masing obyek sengketa tersebut berupa tanah yang merupakan benda tetap ternyata tidak dilakukan dengan Akta Notaris sehingga proses pemberian hibah tersebut sudah menyimpang dari ketentuan Pasal 1682 BW sehingga proses hibah tersebut secara hukum haruslah dipandang belum terjadi, dengan demikian Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV tidak dapat membuktikan alas hak kepemilikan yang sah atas obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III dan obyek sengketa IV berdasarkan hibah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Penggugat V dan Penggugat VI yang mendalilkan sebagai pemilik dari obyek sengketa V dan obyek sengketa VI berdasarkan jual



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli antara Penggugat V dengan Tergugat III dan jual beli antara Penggugat VI dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-2 berupa Akta jual beli dihadapan Camat Wih Pesam selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mana terbitnya Akta jual beli tersebut dikuatkan pula dengan keterangan Saksi Ngatiman S., sehingga diperoleh fakta bahwa pada hari Senin, tanggal 1 Maret 2010 telah terjadi jual beli antara Penggugat V dengan Tergugat III atas obyek sengketa V;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dipertimbangkan apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melelang obyek sengketa V yang telah dibeli oleh Penggugat V;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab yang dikaitkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat dan keterangan Tergugat III diketahui bahwa proses pembebanan hak tanggungan yang didalamnya juga meliputi obyek sengketa V yang telah dibeli oleh Penggugat V, ternyata dilakukan oleh Tergugat III atas sepengetahuan dan seizin dari Penggugat V, selain itu Tergugat III juga sama sekali tidak memberitahukan keadaan obyek sengketa V yang sudah dijual tersebut kepada Tergugat I selaku Kreditur dalam Perjanjian Kredit yang dibuat dengan Tergugat III selaku Debitur sebagaimana bukti TI-4 berupa Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/057/2010, tanggal 27 Oktober 2010, sehingga Tergugat I selaku Kreditur dengan penuh itikad baik hanya mempedomani obyek tanggungan berdasarkan bukti TI-19 berupa Sertipikat Hak Milik No. 14 atas nama pemegang hak Abdul Rahman Linge yang didalamnya belum ada peralihan atau pemecahan hak kepada siapapun termasuk Penggugat V bahkan Tergugat I selaku Kreditur sudah turun ke lokasi untuk meninjau keadaan riil obyek yang diagunkan namun tetap baik Tergugat III maupun Penggugat V tidak menyampaikan data yang sebenarnya sehingga Tergugat I dalam hal ini patut dipandang telah beritikad baik dengan Tergugat III dalam pembebanan hak tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dipandang telah beritikad baik maka haknya atas obyek hak tanggungan haruslah dilindungi dan berdasarkan bukti TI-9 berupa Peringatan I (Pertama), bukti TI-10 berupa Peringatan II (Kedua), bukti TI-11 berupa Peringatan III (Ketiga), bukti TI-12 berupa Pernyataan Wanprestasi/ Default, bukti TI-15 dan bukti TI-16 berupa Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, bukti TI-17 berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan bukti TI-18

Halaman 47 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Pengumuman II Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang diajukan oleh Tergugat I maka Majelis Hakim memandang proses pelelangan terhadap obyek sengketa yang didalamnya meliputi obyek sengketa V telah dilakukan sesuai prosedur, yang mana Tergugat III telah cidera janji/ wanprestasi atas pemenuhan pembayaran Perjanjian Kreditnya;

Menimbang, bahwa terkait dalil Penggugat VI bahwa obyek sengketa VI adalah milik Penggugat VI berdasarkan jual beli antara Penggugat VI dengan Tergugat III, ternyata Para Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti baik surat maupun saksi yang berkaitan dengan dalil Penggugat VI tersebut sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat VI tidak dapat membuktikan alas hak kepemilikan yang sah atas obyek sengketa VI berdasarkan jual beli;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan dalil Penggugat VII yang mendalilkan tentang hak kepemilikan berdasarkan hak sewa atas obyek sengketa VII sebagaimana bukti P-1 berupa kuintansi pembayaran sewa maka diperoleh fakta bahwa terjadinya perjanjian sewa antara Penggugat VII dengan Tergugat III pada tanggal 5 Februari 2018 untuk jangka waktu selama 3 (tiga) tahun yang berakhir pada tanggal 5 Februari 2021, namun apabila dikaitkan dengan proses pembebanan hak tanggungan atas obyek sengketa VII antara Tergugat I dengan Tergugat III yang terjadi pada tahun 2010 maka perjanjian sewa menyewa antara Penggugat VII dengan Tergugat III jauh dilakukan setelah Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat III, sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat mengikat Tergugat I kaitannya dengan perbuatan hukum terhadap obyek tanggungan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil pokok gugatan Para Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan proses pelelangan atas obyek sengketa tidak dapat dibuktikan, oleh karenanya gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak maka terkait dengan petitum selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal pasal dalam Rbg, Pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek/BW*) dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Str

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**MENGADILI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.591.000,00 (empat juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong pada hari Rabu, tanggal 9 Oktober 2019, oleh kami Mahendrasmara Purnamajati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Purwaningsih, S.H., dan Yusrizal, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 10 Oktober 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Muhammad Hamidi, S.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat II

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Purwaningsih, S.H.

Mahendrasmara Purnamajati, S.H., M.H.

Yusrizal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Muhammad Hamidi, S.H.

**Rincian biaya perkara :**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-	Biaya pendaftaran/ PNBP	: Rp	30.000,00
-	Biaya proses/ ATK	: Rp	50.000,00
-	Biaya Panggilan	: Rp	3.785.000,00
-	Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	700.000,00
-	Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp	10.000,00
-	Materai	: Rp	6.000,00
-	Redaksi	: Rp	10.000,00

---

Jumlah : Rp 4.591.000,00 +