



PUTUSAN

Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Stabat yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUKAYAT, bertempat tinggal di Jl. Sutoyo Link. VI Kel/Desa Sido Mulyo
Kec. Stabat, Kab. Langkat, selanjutnya disebut sebagai
Penggugat;

Lawan:

1. **MARIADI**, bertempat tinggal di Lingkungan IV Kel/Desa Lubuk Dalam,
selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. **PT. BANK MEGA Tbk Kantor Cabang Medan**, beralamat di Jl. Kapten
Maulana Lubis No. 11, Petisah Tengah, Kec. Medan
Petisah, Kota Medan, dalam hal ini diwakili kuasanya
Tuty Andayani Sebayang, S.H., Tanty Indriati Izham,
S.H., Tunggul Tambunan, S.H., Yoga Wisnu
Yoedapradja, S.H. dan Ferry Edward M. Gultom, S.H.
kesemuanya adalah karyawan PT. Bank Mega Tbk,
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 November
2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
3. **Dr. PONIMAN**, bertempat tinggal di Dusun II Jalan Pasar VII Kel/Desa
Tandem Hilir I, Kec. Hamparan Perak, Kab. Deli
Serdang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23
Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Stabat pada tanggal 23 Oktober 2020 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2020/PN
Stb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

I. HUBUNGAN HUKUMNYA

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan Saudara
Kakak Beradik. Dimana Penggugat adalah Anak ke-2 (dua) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat adalah Anak Ke-7 (tujuh) dari pasangan SUMARDI BERO dan HJ.SUKIRAH;

2. Bahwa terhadap Orang Tua Penguat dan Tergugat (SUMARDI BERO dan HJ. SUKURAH) telah meninggal dunia dalam kurun waktu yang berbeda, dengan menunjuk surat kematian masing-masing sebagai berikut :

A. Surat Keterangan Kematian No. 73/2002/IV/2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Gampong Alue le Itam Kecamatan Indra Makmu Kabupaten Aceh Timur yang menerangkan bahwa :
Nama : HJ. SUKIRAH
Alamat : Gampong Alue le Itam Kec. Indra Makmu Kab.

Aceh Timur

Telah meninggal dunia pada Tanggal 26 Oktober 2010, jam 22.00

WIB, bertempat di rumah, disebabkan karena sakit;

- B. Surat Keterangan Kematian No. 617/2002/IX/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Gampong Alue le Itam Kecamatan Indra Makmu

Kabupaten Aceh Timur yang menerangkan bahwa :

Nama : SUMARDI BERO
T/Tgl.Lahir : Jawa Timur, 30-12-1937
Jenis Kelamin : Laki – laki
Alamat : Alur Tus Gampong Alue le Itam Kec. Indra Makmu

Kab. Aceh Timur

Telah meninggal dunia pada hari : Rabu, Tanggal 21-06-2016, jam

17.00 WIB, bertempat di rumah, disebabkan karena sakit;

3. Bahwa terhadap kematian Orang Tua Penggugat dan Tergugat tersebut, telah terbit berupa Surat Keterangan Ahli Waris No. 47/2002/VII/2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Gampong Alue le Itam Kecamatan Indra Makmu Kabupaten Aceh Timur yang menerangkan bahwa :

Terhadap perkawinan antara Almarhum SUMARDI BERO BIN KARJO REJO dengan istrinya Almarhuma SUKIRAH BINTI JOKARYO telah dilahirkan dan kini masih hidup 7 (tujuh) orang anak. Ahli Waris tersebut yaitu :

- 1) Nama : SURYADI
Tempat/Tgl.Lahir : Julok, 14-05-1957
Jenis Kelamin : Laki - laki
Pekerjaan : Sopir
Alamat : Dusun V Desa Tanjung Mulia Kec. Hinai Kab.

Langkat

- 2) Nama : SUKAYAT
Tempat/Tgl.Lahir : Julok Rayeuk, 16-10-1959
Jenis Kelamin : Laki - laki
Pekerjaan : Tentara Nasional Indonesia (TNI)
Alamat : Jl. Sutoyo Lingk. VI Desa Sido Mulyo Kec. Stabat

Kab. Langkat

- 3) Nama : NGADIONO

Halaman 2 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat/Tgl.Lahir : Julok Rayeuk, 17-07-1960
Jenis Kelamin : Laki - laki
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS)
Alamat : Dusun Emplasmen Desa Perk. Julok Rayeuk

Utara Kec. Indra Makmu Kab. Aceh Timur

4) Nama : SUGIARTO

Tempat/Tgl.Lahir : Julok Rayeuk, 02-05-1962
Jenis Kelamin : Laki - laki
Pekerjaan : Petani/Pekebun
Alamat : Dusun Alur Tus Gampong Perk. Alue le Itam Kec.

Indra Makmu Kab. Aceh Timur

5) Nama : SUMARYATI

Tempat/Tgl.Lahir : Julok, 07-05-1965
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Dusun Melati Gampong Seulala Kec. Langsa

Lama Kota Langsa

6) Nama : SUPRAPTO

Tempat/Tgl.Lahir : Julok Rayeuk, 01-05-1966
Jenis Kelamin : Laki - laki
Pekerjaan : Kepolisian RI (POLRI)
Alamat : Aspol Blangkejeren Desa Kota Blangkejeren Kec.

Blangkejeren Kab. Gayo Lues

7) Nama : MARIADI

Tempat/Tgl.Lahir : Alue le Itam, 21-03-1968
Jenis Kelamin : Laki - laki
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Ling. IV Lubuk Dalam Desa Dendang Kec.

Stabat Kab. Langkat

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUMNYA

1. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 m², terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara atas nama SUMARDI, adalah harta peninggalan dari Almarhum SUMARDI BERO yang dimana sesuai dengan surat pernyataan yang telah ditandatangani oleh 7 (tujuh) orang Ahli Waris yang menyatakan bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 m², terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara atas nama SUMARDI, adalah milik bersama antara Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa atas informasi yang diterima oleh Penggugat dari pengakuan Tergugat, atas Sertifikat Hak Milik No. 177 telah diagunkan atau menjadi agunan dari pihak Turut Tergugat I dan telah dilakukan penjualan atas lelang dengan Turut Tergugat II sebagai penenang lelangnya;
3. Bahwa dengan demikian, Tergugat melakukan perbuatan yang tidak bertanggungjawab karena secara tidak langsung telah mengalihkan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No. 177 kepada pihak lain;

Halaman 3 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



4. Bahwa pada dasarnya Penggugat mengetahui bahwa Tergugat menguasai benda (*bezit*) tersebut diatas sebagai keperluan usaha dan tempat tinggal untuk menghidupi keluarganya. Dengan begitu Tergugat adalah penguasa benda (*bezit*) yang beritikad baik (*bezit te goeder trouw*). Namun dengan ditemukannya oleh Penggugat dimana Sertifikat Hak Milik No. 177 tersebut telah menjadi agunan/jaminan pada pihak Turut Tergugat I dan telah dilelang dengan Turut Tergugat II sebagai penenang lelangnya, merupakan tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Dimana jelas atas Sertifikat Hak Milik No. 177 tersebut, adalah kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat terhadap harta warisan Almarhum SUMARDI Alias SUMARDI BERO;
5. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara materil dan moril;
6. Bahwa dengan demikian atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, menyebabkan kerugian meteril bagi Penggugat atas kepemilikan tanah warisan yang memang diperuntukan untuk Penggugat dan Tergugat secara bersama-sama. Dengan harga saat ini terhadap Sertifikat Hak Milik No. 177 bila dijual berkisar antara Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) sampai dengan Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), yang angkanya dibagi 2 (dua) menjadi berkisar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) . dan atas biaya-biaya yang dilakukan oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Stabat, transportasi, pemberkasan, dan lain-lain adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
7. Bahwa kerugian yang mana secara moril tidak terkira yang disebabkan terganggunya pikiran, tenaga dan waktu, dan harga diri Penggugat, serta membuat perasaan Penggugat menjadi tertekan. namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian moril yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
8. Bahwa terhadap Perbuatan yang telah dilakukan Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;



9. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPdata, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi usaha Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tidak mengalihkan/menjual atas Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 m², terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara atas nama SUMARDI yang merupakan asset milik Penggugat, kepada pihak orang lain;
10. Bahwa untuk menjamin kepentingan Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta warisan yaitu atas Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 m², terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara atas nama SUMARDI;
11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang cukup, maka sangat beralasan hukum kiranya putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada upaya Banding ataupun Kasasi (*uit voerbaarbijvooraad verklaard*) maupin Verzet;
12. Bahwa untuk menjamin putusan, maka wajar jika penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Stabat untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat dan Para Turut Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
13. Bahwa sangat berdasarkan hukum dan berkeadilan jika yang Mulia Majelis Hakim berkenaan menjatuhkan Putusan Provisionil sebelum Putusan Pokok Perkara yang menyatakan bahwa untuk membatalkan permohonan eksekusi yang dimohonkan Turut Tergugat II terhadap Sertifikat Hak Milik No.177 yang dapat merugikan Penggugat, sampai dengan adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini;

DALAM PETITUM

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

MENGADILI

1. **DALAM PROVISI**
Menetapkan untuk membatalkan permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Turut Tergugat II terhadap Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 m², terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUMARDI, sampai ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (In Cracht);

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Mengabulkan putusan Provisionil/keputusan sela tersebut diatas;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah di letakkan;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat

yaitu berupa :

a) Kerugian Materil = Rp. 760.000.000,-

b) Kerugian Moril = Rp. 100.000.000,-

Jumlah seluruhnya : Rp. 760.000.000,- + Rp. 100.000.000,- = Rp.

860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat;

6. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari jika Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini terhitung sejak berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet;

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat menghadap sendiri, Turut Tergugat I menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat II tidak datang dan tidak mengirim kuasanya untuk menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Maria Christine Natalia Barus, S.Ip., S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Stabat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 6 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Jawaban Tergugat:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.
2. Eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*).
 - Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan karena perumusan posita/fundamentum petendi dan petitum gugatan tidak jelas dan tidak saling mendukung. Hal ini terlihat jelas pada dalil-dalil posita gugatan *a quo* tidak satupun yang relevan dalam petitum gugatan, padahal seharusnya gugatan yang benar adalah fundamentum petendi dengan petitum harus berkaitan dan saling mendukung.
 - Bahwa posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara yang tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan, juga sekaligus memikulkan beban/kewajiban untuk pembuktian kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatan sesuai dengan digariskan Pasal 1865 KUHPerdara yang menegaskan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, karena itu tidak perlu diulangi lagi disini;
2. Bahwa tidak benar pernyataan Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 \square , terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara atas nama Sumardi, adalah milik bersama antara Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa pernyataan kepemilikan bersama tersebut, tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat. Bahwa Penggugat terindikasi ingin menguasai seluruh asset peninggalan/warisan orang tua kami yaitu sdr. Sumardi Bero;
4. Bahwa telah ada ketentuan pembagian atas seluruh asset kepemilikan dari orang tua kami kepada seluruh ahli waris yang terdaftar. Dimana terhadap Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 \square , terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara atas nama Sumardi, adalah bagian yang sah dan pasti

Halaman 7 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

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)



bagian warisan dari Tergugat bukan kepemilikan bersama seperti yang dipersangkakan oleh Penggugat;

5. Bahwa terhadap penguasaan atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 m², terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara sudah menjelaskan bahwa memang benar penguasaan terhadap tanah dan bangunan tersebut sudah mutlak milik Tergugat;
6. Bahwa sudah sepantasnya Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat dimana Penggugat sendiri telah mendapatkan atau memperoleh bagian sendiri atas harta warisan orang tua kami yaitu sdr. Sumardi Bero;
7. Bahwa terhadap tuntutan kerugian materil yang diajukan Penggugat dan sudah terbukti atas Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 m², terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara adalah milik Penggugat, dan maka dari itu tuntutan kerugian tersebut sangat tidak berdasar dan menjadi tanggungan Penggugat sendiri;

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

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

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

Atau

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

Jawaban Turut Tergugat I:

DALAM PROVISI

1. Bahwa Gugatan Dalam Provisi yang diajukan oleh Penggugat yang pada intinya memohon membatalkan permohonan eksekusi pengosongan atas sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 177/Desa Kwala Begumit, seluas 4.768-M² (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), berikut bangunan yang didirikan/dibangun diatasnya serta segala sesuatu yang terdapat/melekat diatasnya dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan tanah tersebut, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupataen Langkat,

Halaman 8 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Stabat, Desa Kwala Begumit, setempat dikenal sebagai Jalan Binjai Stabat, Desa Kwala Begumit, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.06/Kw. Begumit/2000, tanggal 29-2-2000, dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Tanah : 02.02.07.12.00015, dahulu terdaftar atas nama SUMARDI selanjutnya disebut "Objek Sengketa."

2. Bahwa Gugatan Dalam Provisi yang diajukan oleh Penggugat yang memohon untuk membatalkan permohonan Eksekusi Pengosongan atas Objek Sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *aquo*, secara jelas dan nyata sudah tidak relevan lagi sebab Permohonan Eksekusi Pengosongan atas Objek Sengketa yang dimohonkan oleh Turut Tergugat II di Pengadilan Negeri Stabat telah dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Stabat sebagaimana dimaksud dalam PENETAPAN Nomor : 1/Pen.Aan/Akta.HT/2019/PN.Stb tanggal 20 April 2020.
3. Bahwa tindakan Turut Tergugat II mengajukan Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan melalui Pengadilan Negeri Stabat tersebut adalah layak dan patut serta berdasarkan hukum, karena Turut Tergugat II selaku pihak yang disahkan sebagai Pemenang Lelang atau Pembeli atas Objek Sengketa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018 tanggal 27 Juli 2018 bertalian dengan dan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018, yang diberikan sebagai Akta Jual Beli kepada pembeli/pemenang lelang, in casu Turut Tergugat II, pada tanggal 13 Agustus 2018, yang menjadi dasar pengalihan hak kepemilikan atas Objek Sengketa sehingga dapat dibaliknamakan dan telah terdaftar atas nama Dr. PONIMAN, in casu Turut Tergugat II.
4. Bahwa tindakan Turut Tergugat II mengajukan Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan melalui Pengadilan Negeri Stabat tersebut sesuai dan sejalan dengan rumusan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tercantum rumusan yang menyatakan : *"Terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan Obyek Lelang, Eksekusi Pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui Gugatan"*, yang mengandung arti bahwa untuk mengajukan Eksekusi Pengosongan, Pemenang Lelang in casu Turut Tergugat II tidak perlu mengajukan Gugataan perdata kepada pihak yang

Halaman 9 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb

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

menguasai/menempati Objek Lelang, in casu Objek Sengketa, akan tetapi pemenang lelang dapat langsung mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Stabat.

5. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara aquo tidak dapat membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa karena tindakan tersebut tidak sesuai dan bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009, dimana dalam pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung tersebut menyatakan sebagai berikut :
 - “Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan”;
 - “Bahwa Pembeli lelang yang beriktikad baik oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar”;
 - “Bahwa kalau dikemudian ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan berkekuatan hukum tetap tidak mengikat, maka tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang”.
6. Bahwa seluruh prosedur pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan dengan demikian lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang telah dilakukan tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku – baik secara teknis maupun procedural – sehingga pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa tersebut layak dan patut menurut hukum untuk dinyatakan sah dan berharga serta tidak dapat dibatalkan.
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Turut Tergugat I sampaikan dalam Jawaban atas Gugatan Dalam Provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas maka layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM EKSEPSI

Halaman 10 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

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)



I. OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PENGUGAT (EXCEPTIO DOMINI)

1. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo secara jelas dan nyata mengandung cacat formil *exceptio domini* sebab Objek Sengketa bukan milik Penggugat dengan alasan sebagai berikut :

- a). Objek Sengketa adalah Jaminan/Agunan untuk menjamin pembayaran kembali atau pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I yang diserahkan oleh SUMARDI BRO ditulis dan disebut juga Haji SUMARDI BRO ditulis dan disebut juga SUMARDI BERO ditulis dan disebut juga SUMARDI selaku Penjamin atau pemilik Jaminan berupa sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 177/Desa Kwala Begumit, seluas 4.768-M² (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), berikut bangunan yang didirikan/dibangun di atasnya serta segala sesuatu yang terdapat/melekat di atasnya dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan tanah tersebut, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupataen Langkat, Kecamatan Stabat, Desa Kwala Begumit, setempat dikenal sebagai Jalan Binjai Stabat, Desa Kwala Begumit, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.06/Kw. Begumit/2000, tanggal 29-2-2000, dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Tanah : 02.02.07.12.00015, dahulu terdaftar atas nama SUMARDI, sekarang terdaftar atas nama Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II, dan oleh karena itu Objek Sengketa tersebut TIDAK PERNAH TERDAFTAR ATAS NAMA SUKAYAT (*in casu Penggugat*), dan dengan demikian secara jelas dan nyata Objek Sengketa tersebut BUKAN milik Penggugat.

- b). Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang, Nomor : 865/04/2018, tanggal 27 Juli 2018 yang menerangkan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 27 Juli 2018 atas Objek Sengketa tersebut telah disahkan Dr. PONIMAN, *in casu* Turut Tergugat II, sebagai Pembeli/Pemenang Lelang atas Objek Sengketa, dan pada saat ini Objek Sengketa tersebut telah beralih kepemilikannya atau telah dibaliknamakan ke atas nama Dr. PONIMAN, *in casu* Turut Tergugat II, yang telah dinyatakan memenuhi syarat dan sah sebagai pembeli atau pemenang lelang atas Objek Sengketa tersebut sebagaimana tercantum dalam

Halaman 11 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018, tanggal 27 Juli 2018, bertalian dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018, yang diberikan sebagai Akta Jual Beli kepada pembeli/pemenang lelang, in casu Turut Tergugat II, pada tanggal 13 Agustus 2018, dan dengan demikian secara jelas dan nyata Objek Sengketa tersebut BUKAN milik Penggugat karena tidak pernah terdaftar atas nama Penggugat, dan oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima eksepsi Turut Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Bahwa berhubung karena Penggugat BUKAN MERUPAKAN PEMILIK atas Objek Sengketa, maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat (*Persona Standi in Judicio*) dalam Gugatan Penggugat *aquo* atau bertindak mengajukan Gugatan Penggugat *aquo* karena Penggugat bukan merupakan Pemilik Objek Sengketa, dan dengan demikian jelas dan nyata bahwa Gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil *exceptio domini*, dan sebelum Penggugat mengajukan Gugatan Penggugat *aquo* ternyata Objek Sengketa telah beralih kepemilikannya kepada Turut Tergugat II yang telah dinyatakan memenuhi syarat dan sah sebagai pembeli atau pemenang lelang atas Objek Sengketa tersebut berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018, tanggal 27 Juli 2018 bertalian dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018, yang diberikan sebagai Akta Jual Beli kepada pembeli/pemenang lelang, in casu Turut Tergugat II, pada tanggal 13 Agustus 2018, dan oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima eksepsi Turut Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
3. Bahwa menurut M.Yahya Harahap didalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (Hal 111-136) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, karena jika keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan Gugatan mengandung

Halaman 12 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

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)



cacat formil, dan oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima eksepsi Turut Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. EKSEPSI *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* (KURANGNYA PIHAK YANG DIKUTSERTAKAN DALAM GUGATAN).

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *aquo* secara jelas dan nyata mengandung unsur kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Gugatan Penggugat tidak menyertakan pihak-pihak sebagai berikut :
 - (a). Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan selaku pihak yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa.
 - (b). Kantor Pertanahan/ATR Kabupaten Langkat, selaku pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 177/Desa Kwala Begumit, in casu Objek Sengketa, dan melakukan proses balik nama atas Objek Sengketa menjadi terdaftar atas nama Dr. PONIMAN, in casu Turut Tergugat II.
2. Bahwa menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 117 alinea ke-2 (dua), dijelaskan sebagai berikut "*Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litis consorsium*".
3. Bahwa selanjutnya menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya 'Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek (halaman 2), dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus ikut sertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.
4. Bahwa dengan ikut-sertakannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan selaku pihak yang telah melaksanakan

Halaman 13 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa dan Kantor Pertanahan/ATR Kabupaten Langkat, selaku pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 177/Desa Kwala Begumit, in casu Objek Sengketa, dan melakukan proses balik nama atas Objek Sengketa menjadi terdaftar atas nama Dr. PONIMAN, in casu Turut Tergugat II menjadi subyek hukum sebagai Tergugat dan/atau Turut Tergugat dalam Gugatan Penggugat aquo, maka hal tersebut telah sesuai dan sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.1642 K/Pdt/2005, yang pada intinya menyatakan : *"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat"*, dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.

5. Bahwa dengan tidak diikut-sertakannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan selaku pihak yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa dan Kantor Pertanahan/ATR Kabupaten Langkat, selaku pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 177/Desa Kwala Begumit, in casu Objek Sengketa, dan melakukan proses balik nama atas Objek Sengketa menjadi terdaftar atas nama Dr. PONIMAN, in casu Turut Tergugat II, tersebut diatas menjadi subyek hukum sebagai Tergugat dan/atau Turut Tergugat, maka dalam Gugatan tersebut terdapat kekurangan atau tidak lengkap pihak yang diikutsertakan dalam Gugatan Penggugat dan dengan demikian Gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil Exceptio Plurium Litis Consortium, dan oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima eksepsi Turut Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) sebagaimana ditegaskan dalam :

- i) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 663 K / Sip / 1970 tertanggal 6 Agustus 1971 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1038 K / Sip / 1972 tertanggal 1 Agustus 1973 yang kaidah hukumnya menyebutkan : *"Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan"*

Halaman 14 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan Hakim perdata”;

ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 yang kaidah hukumnya menyatakan : *“Untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”;*

iii) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan : *“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna atau setidaknya-tidaknya yang dituntut kurang jelas.”*

III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM (ONGRONDWETTIG), TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

1. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang terkesan dibuat-buat dan mengada-ada karena tidak menjelaskan apa yang menjadi dasar hukum (*rechtgrond*) dari peristiwa-peristiwa hukum yang diuraikan (*fundamentum petendi*) dalam Gugatan Penggugat sehingga menjadi kabur (*obscuur libel*), mengandung unsur ketidak-jelasan (*onduidelijk*) dan menimbulkan ketidak sinkronan atau kerancuan antara Posita dengan Petitum dalam Gugatan Penggugat.
2. Bahwa Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukannya tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas bidang tanah Objek Sengketa, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1559K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984, yang kaidah hukumnya menyatakan : *“Gugatan tidak dapat diterima karena tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa”.*
3. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak dapat menjelaskan apa yang menjadi kepentingan Penggugat dalam mengajukan Gugatannya sebab dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak sinkron satu dengan yang lainnya sehingga menjadi bias dan kabur.
4. Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), tidak jelas (*onduidelijk*) dan menimbulkan ketidak sinkronan atau kerancuan pada Posita Gugatan Penggugat karena tidak jelas apa yang menjadi dalil-dalil dari

Halaman 15 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Gugatan Penggugat dalam Gugatannya, disatu sisi Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena diserahkannya Objek Sengketa sebagai Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I, akan tetapi disisi lain dalam Posita Gugatannya ternyata Penggugat juga memohon pembatalan atas Permohonan Eksekusi N0.1/Pen.Aan/Akta.HT/2019/PN.Stb yang saat ini sedang diproses di Pengadilan Negeri Stabat, sehingga dengan demikian terdapat akumulasi Gugatan dalam Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut karena telah menggabungkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena diserahkannya Objek Sengketa sebagai Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I dengan Gugatan permohonan pembatalan eksekusi pengosongan atas Objek Sengketa dalam dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat, karena pada prinsipnya setiap Gugatan harus berdiri sendiri, masing-masing gugatan diajukan dalam Surat Gugatan yang terpisah secara tersendiri, dan diperiksa serta diputus dalam proses pemeriksaan dan putusan yang terpisah dan berdiri sendiri.

5. Bahwa antara dalil Posita dan dalil Petitum yang diajukan oleh Penggugat tidak sinkron satu dengan lainnya sebab dalam dalil Posita Gugatan Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 5 (lima) sampai dengan angka 7 (tujuh) tersebut Penggugat menyatakan sebagai berikut :

- pada halaman 5 (lima) angka 5 (lima) Posita Gugatan Penggugat menyatakan : *"Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara materil dan moril" ;*
- pada halaman 5 (lima) angka 6 (enam) Posita Gugatan Penggugat menyatakan : *"Bahwa dengan demikian atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, menyebabkan kerugian materil bagi Penggugat atas kepemilikan tanah warisan yang memang diperuntukkan untuk Penggugat dan Tergugat secara bersama-sama. Dengan harga saat ini terhadap Sertifikat Hak Milik No.177 bila dijual berkisar antara Rp.1.400.000.000.- (satu milyar empat ratus juta rupiah) sampai dengan Rp.1.600.000.000.- (satu milyar enam ratus juta rupiah), yang angkanya dibagi 2 (dua) menjadi berkisar Rp.750.000.000.- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dan atas biaya-biaya yang dilakukan oleh Penggugat untuk*

Halaman 16 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Stabat, transportasi, pemberkasan, dan lain-lain adalah sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) ;

- pada halaman 5 (lima) angka 7 (tujuh) Posita Gugatan Penggugat menyatakan : *"Bahwa kerugian yang mana secara moril tidak terkira yang disebabkan terganggunya pikiran, tenaga dan waktu, dan harga diri Penggugat, serta membuat perasaan Penggugat menjadi tertekan, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian moril yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) ;*

- akan tetapi dalam Petitum Penggugat pada halaman 7 (tujuh) angka 5 (lima) Penggugat memohon agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu berupa : a).kerugian materil sebesar Rp.760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) ; dan b). kerugian Moril sebesar Rp.100.000.000,- (sertatus juta rupiah) yang jumlah seluruhnya : Rp.Rp.760.000.000,- + Rp.100.000.000,- = Rp.860.000.000.- (delapan ratus enam puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat, sebab pada dalil Posita Gugatan Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 5 (lima) sampai dengan angka 7 (tujuh) tersebut diatas Penggugat menyatakan yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat hanya Tergugat saja, akan tetapi dalam Petitum Penggugat pada halaman 7 (tujuh) angka 5 (lima) Penggugat memohon agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng, tanpa menyebutkan dengan pihak mana Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat tersebut, sehingga apa yang Penggugat dalilkan dalam Petitum Penggugat tersebut sama sekali tidak sinkron dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Posita Penggugat, dan dengan demikian antara dalil Posita dan Petitum Penggugat tersebut menjadi rancu atau tidak sinkron, dan oleh karena itu Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 17 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



6. Bahwa dari hal-hal yang Turut Tergugat I uraikan tersebut diatas terbukti bahwa Gugatan Penggugat secara jelas dan nyata kabur, tidak jelas (*obscur libel*), tidak tepat, tidak berdasarkan hukum dan tidak berdasarkan fakta hukum (*feitelijk ground*), sehingga dalil-dalil Gugatan Penggugat yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*), dan oleh karena itu Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), karena bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- a) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 yang kaidah hukumnya menyatakan :
"suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima" (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
- b) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/SIP/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang kaidah hukumnya menyatakan :
"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima";
- c) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan :
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna atau setidaknya yang dituntut kurang jelas" ;
- d) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 05 November 1975, yang kaidah hukumnya menyatakan :
"Apabila petitum tidak disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- e) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1179 K/Sip/1970, tanggal 17 April 1979, yang kaidah hukumnya menyatakan :
"Gugatan yang kabur (*obscurum libelum*) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima".
- f) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075/K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, yang Kaidah hukumnya menyatakan :

Halaman 18 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



"Bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh Posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bila mana syarat ini tidak dipenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya : "Gugatan tidak dapat diterima".

- g) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan Gugatan harus di landasi oleh suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima."

IV. GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN NE BIS IN IDEM (EXCEPTIO VAN GEWIJSDE ZAAK/EXCEPTIO RES JUDICATA).

1. Bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat formil ne bis idem, karena sebelum Penggugat mengajukan surat Gugatan tanggal 23 Oktober 2020 melalui Pengadilan Negeri Stabat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat dalam Register Perkara No.56/Pdt.G/2020/PN.Stb tanggal 23 Oktober 2020, ternyata Tergugat sudah pernah mengajukan Gugatan yang sama melalui Pengadilan Negeri Stabat sebagai berikut :

- a). surat Gugatan/Perlawanan tanggal 6 Februari 2019 melalui Pengadilan Negeri Stabat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat dalam Register Perkara Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN.Stb tanggal 6 Februari 2019, yang telah diputuskan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat pada hari Senin, tanggal 9 September 2019, dimana Penggugat tidak melakukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut, sehingga putusan perkara Nomor : 6/Pdt.G/2020/PN.Stb telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) ;
- b). surat Gugatan/Perlawanan tanggal 27 April 2020 melalui Pengadilan Negeri Stabat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat dalam Register Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN.Stb tanggal 27 April 2020, yang telah diputuskan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat pada hari Rabu, tanggal 11 Nopember 2020, dimana Tergugat mengajukan upaya Banding

Halaman 19 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor:16/Pdt.G/2020/PN.STB yang mencantumkan bahwa pada tanggal 3 Desember 2020, Tergugat telah mengajukan Permohonan Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat dengan No. Akta 13/SRT.PDT.BDG/2020/PN.STB, atas Putusan Pengadilan Negeri Stabat No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb tanggal 11 Nopember 2020 bertalian dengan Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.STB yang telah Terlawan terima pada hari Rabu tanggal 06 Januari 2021 bertalian dengan Relas Penyerahan Memori Banding Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.STB yang telah Terlawan terima pada hari Rabu tanggal 17 Februari 2021 beserta Memori Banding Atas Putusan Pengadilan Negeri Stabat Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.STB tanggal 11 Nopember 2020 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat pada tanggal 25 Januari 2021.

2. Bahwa adapun amar Putusan Perkara Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN.Stb yang diputus pada tanggal 9 September 2019 tersebut adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan I;
 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Stabat tidak berwenang mengadili perkara ini;
 3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.351.000.00 (dua juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah).
3. Bahwa adapun amar Putusan Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN.Stb yang diputus pada tanggal 11 Nopember 2020 tersebut adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;
 2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
 3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.067.000.00 (tiga juta enam puluh tujuh ribu rupiah).
4. Bahwa ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata menetapkan sebagai berikut : *"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan*

Halaman 20 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb

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)



oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”,

5. Bahwa pihak yang menjadi Subjek dalam Perkara Nomor : 6/Pdt.G/2020/PN.Stb yang diputus pada tanggal 9 September 2019 dan Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN.Stb yang diputus pada tanggal 11 Nopember 2020 tersebut adalah sama dengan pihak yang menjadi Subjek dalam Perkara Nomor : 56/Pdt.G/2020/PN.Stb, tanggal 23 Oktober 2020, dan oleh karena itu untuk kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali. Apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali.
6. Bahwa pihak yang menjadi Subjek dalam Perkara Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN.Stb yang telah diputus pada hari Senin tanggal 9 September 2019 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) adalah sama dengan pihak yang menjadi Subjek dalam Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN.Stb yang telah diputus pada hari Rabu tanggal 11 November 2020, dimana pihak yang menjadi Subjek dalam Perkara Perdata Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN.Stb adalah MARIADI selaku Pelawan, PT. BANK MEGA, Tbk selaku Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL) Medan selaku Terlawan II, dan Dr.PONIMAN selaku Turut Terlawan, yang merupakan pihak yang sama dengan pihak yang menjadi Subjek dalam Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN.Stb, yaitu MARIADI selaku Pelawan, PT. BANK MEGA, Tbk selaku Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL) Medan selaku Terlawan II, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat selaku Turut Terlawan I, dan Dr.PONIMAN selaku Turut Terlawan II, dimana hal ini diperkuat oleh hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI pada bulan Maret tahun 2011 mengenai ‘Ne Bis In Idem’ yang berbunyi antara lain :
“Bahwa menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai ‘Ne Bis In Idem’ meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak”.
7. Bahwa Objek yang menjadi sengketa dalam Perkara Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN.Stb yang telah diputus pada hari Senin tanggal 9 September 2019 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*

Halaman 21 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



van gewisjde) dan Objek yang menjadi sengketa dalam Perkara Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN.Stb yang telah diputus pada hari Rabu tanggal 11 November 2020, adalah sama dengan Objek yang menjadi sengketa dalam Perkara Nomor : 56/Pdt.G/2020/PN.Stb tanggal 23 Oktober 2020, yaitu berupa sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 177/Desa Kwala Begumit, seluas 4.768-M² (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), berikut bangunan yang didirikan/dibangun diatasnya serta segala sesuatu yang terdapat/melekat diatasnya dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan tanah tersebut, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupataen Langkat, Kecamatan Stabat, Desa Kwala Begumit, setempat dikenal sebagai Jalan Binjai Stabat, Desa Kwala Begumit, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.06/Kw. Begumit/2000, tanggal 29-2-2000, dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Tanah : 02.02.07.12.00015, dahulu terdaftar atas nama SUMARDI, sekarang terdaftar atas nama Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II dan oleh karena itu untuk kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali. Apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut : *"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula"*.

8. Bahwa Ketentuan mengenai syarat objek gugatan sama tersebut telah ditegaskan dalam Putusan MA No.647K/Sip/1973 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut : *"Untuk menentukan ada tidaknya nebis in idem dalam suatu gugatan, tidak ditentukan oleh syarat pihak saja, tetapi terutama ditentukan oleh objek yang sama"*
9. Bahwa dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, maka dalam Gugatan Penggugat secara jelas dan nyata telah melekat



asas ne bis in idem, karena Gugatan Penggugat telah memenuhi unsur atau syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya.
 - b. Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata, gezaag vangewijsde).
 - c. Subjek yang menjadi pihak sama.
 - d. Objek perkara sama.
10. Penerapan asas ne bis in idem ini menjadi perhatian Mahkamah Agung Bagir Manan yang mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas Ne Bis In Idem, pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas ne bis in idem dengan baik dan benar untuk menjaga kepastian hukum dan juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda. Untuk melihat apakah suatu perkara terkwifikasi ne bis in idem maka harus dilihat Objek dan subjek dalam perkara tersebut, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas ne bis in idem.
11. Bahwa syarat-syarat tersebut diatas telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :
- a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah agung RI No.1456K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 yang kaidah hukumnya menyatakan: "*Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berpekara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama*".
 - b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.123K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 yang kaidah hukumnya menyatakan: "*Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas ne bis in idem*".
 - c. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1226 K/Sip/2001 yang kaidah hukumnya menyatakan: "*Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem*".

Halaman 23 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



- d. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.588K/Sip/1973 yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara yang terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap maka dalam gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.
- e. Yurisprudensi Putusan MARI No.619K/Pdt/1984 yang kaidah hukumnya menyatakan: *"Apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara sebelumnya dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara sebelumnya, maka berdasar Pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur ne bis in idem, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.
- f. Yurisprudensi Putusan MARI No.547K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya"*.
- g. Yurisprudensi Putusan MARI No.497K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 yang kaidah hukumnya menyatakan: *" karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima"*;
- dan oleh karena itu Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

V. EXCEPTIO LITIS PENDENTIS

1. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *aquo* terdapat kesamaan dengan perkara No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb dan telah di putus pada hari Rabu tanggal 11 November 2020 dan terhadap Putusan perkara No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb, Tergugat mengajukan upaya Banding dan

Halaman 24 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini sebagaimana dalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor:16/Pdt.G/2020/PN.STB yang mencantumkan bahwa pada tanggal 3 Desember 2020, Tergugat telah mengajukan Permohonan Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat dengan No. Akta 13/SRT.PDT.BDG/2020/PN.STB, atas Putusan Pengadilan Negeri Stabat No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb tanggal 11 Nopember 2020 bertalian dengan Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.STB yang telah Turut Tergugat I terima pada hari Rabu tanggal 06 Januari 2021 bertalian dengan Relas Penyerahan Memori Banding Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.STB yang telah Turut Tergugat I terima pada hari Rabu tanggal 17 Februari 2021 beserta Memori Banding Atas Putusan Pengadilan Negeri Stabat Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.STB tanggal 11 Nopember 2020 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat pada tanggal 25 Januari 2021 dan untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari maka seharusnya Penggugat menunggu dulu perkara No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb mempunyai kekuatan hukum yang tetap barulah mengambil langkah-langkah hukum selanjutnya oleh karena Perkara No.56/Pdt.G/2020/PN.Stb terdapat kesamaan dengan Perkara No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb yang saat ini dalam taraf pemeriksaan di tingkat Banding, oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima eksepsi Turut Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Bahwa Para Pihak yang dilibatkan dalam Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* terdapat kesamaan dengan perkara No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb yaitu sebagai berikut :

- Dalam Perkara 56/Pdt.G/2020/PN.Stb :
MARIADI selaku Tergugat, PT.BANK MEGA, Tbk selaku Turut Tergugat I, dan Dr.PONIMAN selaku Turut Tergugat II ;
- Dalam Perkara No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb:
MARIADI selaku Pelawan, PT. BANK MEGA, Tbk selaku Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL) Medan selaku Terlawan II, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat selaku Turut Terlawan I, dan Dr.PONIMAN selaku Turut Terlawan II.

3. Bahwa Objek Sengketa dalam Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo*

Halaman 25 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb

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

adalah sama dengan Perkara No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb yaitu sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 177/Desa Kwala Begumit, seluas 4.768-M² (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), berikut bangunan yang didirikan/dibangun diatasnya serta segala sesuatu yang terdapat/melekat diatasnya dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan tanah tersebut, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Langkat, Kecamatan Stabat, Desa Kwala Begumit, setempat dikenal sebagai Jalan Binjai Stabat, Desa Kwala Begumit, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.06/Kw. Begumit/2000, tanggal 29-2-2000, dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Tanah : 02.02.07.12.00015, dahulu terdaftar atas nama SUMARDI, sekarang terdaftar atas nama Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II yang saat ini sedang dalam proses Permohonan Pelaksanaan Eksekusi atas Objek Sengketa yang dimohonkan oleh Turut Tergugat II di Pengadilan Negeri Stabat dan telah dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Stabat sebagaimana dimaksud dalam PENETAPAN Nomor : 1/Pen.Aan/Akta.HT/2019/PN.Stb tanggal 20 April 2020.

4. Bahwa menurut M.Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 461 yang menyatakan *"Exceptio litispendentis, Sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration)"*.
5. Bahwa oleh karena Para Pihak dan Objek Sengketa dalam Gugatan Penggugat terdapat kesamaan dengan Perkara No.16/Pdt.G/2020/PN.Stb yang saat ini dalam taraf pemeriksaan di tingkat Banding maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo (Perkara No. 56/Pdt.G/2020/PN.Stb) dapat mengakibatkan adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari dengan demikian patut dan layak menurut hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima eksepsi Turut Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 26 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb

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

1. Bahwa Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah Turut Tergugat I kemukakan pada bagian Eksepsi diatas secara mutatis muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat Dalam Pokok Perkara, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I.

I. TENTANG HUBUNGAN HUKUMNYA :

3. Bahwa antara Tergugat dengan Turut Tergugat I telah terjadi hubungan hukum dimana Tergugat selaku Debitur telah memperoleh fasilitas kredit dari Turut Tergugat I selaku Kreditur berupa Fasilitas Kredit Fixed Loan (FL) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM"), Nomor : 386/PK/MDN/XII/2011 tanggal 07 Desember 2011, berikut Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Perjanjian MEGA UKM"), yang dibuat, disepakati dan disetujui serta ditandatangani oleh dan antara Turut Tergugat I selaku Kreditur bersama-sama dengan MARIADI, in casu Tergugat selaku Debitur, dan SARMIATI selaku Istri MARIADI (in casu Tergugat), serta SUMARDI BRO ditulis dan disebut juga Haji SUMARDI BRO ditulis dan disebut juga SUMARDI BERO ditulis dan disebut juga SUMARDI selaku Penjamin, yang dilegalisasi oleh ZONARITA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Binjai, pada hari Rabu tanggal 07 Desember 2011, dengan Nomor Legalisasi : 1268/LEG/XII/NZ-BJ/2011, selanjutnya disebut Perjanjian Kredit, yang kemudian telah mengalami restrukturisasi, perubahan-perubahan dan perpanjangan-perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam Akta-Akta Perubahan Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit), sebagai berikut :

- a). Akta Perubahan Kesatu Perjanjian Kredit Nomor : 386/PK/MDN/XII/2011 tanggal 28 Februari 2013, yang dilegalisasi oleh TRINGANI TARIGAN, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan, pada hari Kamis tanggal 28 Februari 2013, dengan Nomor Legalisasi : 3767/Leg/Mdn/II/2013;
- b). Akta Perubahan Kedua Terhadap Perjanjian Kredit, Nomor : 7, tanggal 7 Nopember 2013, yang dibuat, disepakati dan ditandatangani dihadapan MARTINUS TJIPTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Langkat;
- c). Akta Perubahan Ketiga Perjanjian Kredit, Nomor : 017/ADD-PK/MDN/XI/2014, tanggal 07 November 2014;

Halaman 27 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d). Akta Perubahan Keempat Perjanjian Kredit, Nomor : 025/ADD-PK/MDN/XII/2014, tanggal 05 Desember 2014, yang dilegalisasi oleh TRINGANI TARIGAN, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan, pada hari Jumat tanggal 05 Desember 2014, dengan Nomor Legalisasi : 4593/Leg/Mdn/XII/2014;
- e). Akta Perubahan Kelima Perjanjian Kredit, Nomor : 011/ADD-PK/MDN/XI/2015, tanggal 06 November 2015, yang dilegalisasi oleh RAHMAD NAULI SIREGAR, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan, pada hari Jumat tanggal 06 November 2015, dengan Nomor Legalisasi : 3277/LEG/XI/2015;
- f). Akta Perubahan Keenam Perjanjian Kredit, Nomor : 003/ADD-PK/MDN/V/2016, tanggal 19 Mei 2016;
- g). Akta Perubahan Ketujuh Perjanjian Kredit, Nomor : 003/ADD-PK/MDN/VI/2016, tanggal 29 Juni 2016;
- h). Akta Perubahan Kedelapan Perjanjian Kredit, Nomor : 006/ADD-PK/MDN/IX/2016, tanggal 07 September 2016, yang dilegalisasi oleh MASNITA DEWI, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Deli Serdang, pada hari Rabu tanggal 07 September 2016, dengan Nomor Legalisasi : 3215/L/IX/2016.

-yang telah dibuat, disepakati oleh dan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, dimana hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;*
 - 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;*
 - 3. suatu pokok persoalan tertentu ;*
 - 4. suatu sebab yang tidak terlarang".*
4. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali atau pelunasan atas Fasilitas Kredit yang diberikan Turut Tergugat I selaku Kreditur kepada Tergugat selaku Debitur tersebut, maka Tergugat selaku Debitur bersama-sama dengan SUMARDI selaku Pemilik Jaminan/Penjamin telah menyerahkan Jaminan/Agunan kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur berupa sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor : 177/Desa Kwala Begumit, seluas 4.768-M² (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Langkat, Kecamatan Stabat, Desa Kwala Begumit, setempat dikenal sebagai Jalan Binjai - Stabat, Desa Kwala Begumit, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana

Halaman 28 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 06/Kw. Begumit/2000, tanggal 29-2-2000, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 02.02.07.12.00015, pada waktu itu terdaftar atas nama SUMARDI sekarang terdaftar atas nama Dr. PONIMAN IN CASU Turut Tergugat II, berikut bangunan yang didirikan/dibangun diatasnya serta segala sesuatu yang ada dan/atau melekat diatasnya, selanjutnya disebut "Objek Sengketa".

5. Bahwa Objek Sengketa yang menjadi Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I merupakan harta bersama antara SUMARDI selaku Penjamin, dengan almarhumah istrinya Hj.SUKIRAH/SAMIRAH, yang telah meninggal dunia pada tanggal 24 Agustus 2010, karena sakit, sebagaimana tercantum dalam Surat Kematian Nomor : 471.1-44/DD/X/2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Dendang, Kecamatan Stabat pada tanggal 31 Oktober 2011, dan dari Perkawinan SUMARDI dengan almarhumah Hj.SUKIRAH/SAMIRAH telah lahir 7 (tujuh) orang anak sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 500.3-11/DD/XI/2011 tanggal 13 Nopember 2011, yang dikeluarkan oleh Lurah Dendang, Kecamatan Stabat dan diketahui oleh Camat Stabat, bertalian dengan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 12 Nopember 2011 yang dibuat dan ditanda-tangani oleh SUMARDI dan anak-anaknya, yaitu -SURYADI, -SUKAYAT (in casu Penggugat), -SUGIARTO, -NGADIONO, -SUPRAPTO, S.Sos, -SUMARYATI dan -MARIADI (in casu Tergugat). Bahwa Objek Sengketa yang menjadi Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I pada saat itu terdaftar atas nama SUMARDI selaku Penjamin, dimana SUMARDI selaku Pemilik Jaminan/ Penjamin atas Objek Sengketa dalam melakukan perbuatan hukum mengagunkan dan atau menjaminkan Objek Sengketa sebagai Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur, telah mendapat persetujuan dari seluruh anak-anak kandungnya sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan dan Kuasa sebagai berikut :

- a). SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, tanggal 25 Nopember 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh NGADIONO, SUGIARTO, SUMARYATI dan MARIADI (in casu Tergugat), yang ditandatangani dihadapan dan dilegalisasi oleh RIZA OCTARIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Langsa, yang melihat dan mengesahkan tanda tangan dari para pihak, dengan Nomor Legalisasi : 19.344/LEG/2011, tanggal 25 Nopember 2011;

Halaman 29 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

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

- b). SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, tanggal 29 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh SUPRAPTO, Sarjana Sosial, yang ditandatangani dihadapan dan dilegalisasi oleh SARLINAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kuta Cane, Aceh Tenggara, dengan Nomor Legalisasi : 193/NS/Leg/XI/2011 tanggal 29 November 2011;
- c). AKTA PERSETUJUAN DAN KUASA, No. 09, tanggal 02 Desember 2011, yang dibuat dan ditanda tangani oleh SURYADI dan SUKAYAT (in casu Penggugat), dihadapan ZONARITA, Sarjana Hukum, Notaris di Binjai.
6. Bahwa atas Objek Sengketa yang menjadi Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I tersebut telah dibebani Hak Tanggungan sebagai berikut :
- (1). Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.800.000.000.- (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), Nomor : 176/2012 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 02/2012 tanggal 02 Januari 2012, dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan SUZI HANDAYANI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Langkat dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor : 26, tanggal 07 Desember 2011, dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan ZONARITA, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Binjai ;
- (2). Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.12.500.000.- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua), Nomor : 2185/2013 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 126/2013 tanggal 25 Nopember 2013, dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor : 8, tanggal 07 Nopember 2013, dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan MARTINUS TJIPTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Langkat.
7. Bahwa dengan adanya pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) atas Objek Sengketa tersebut maka dalam hal Debitur *in casu* Tergugat I selaku Debitur cidera janji/ingkar janji atau wanprestasi terhadap Turut Tergugat I selaku Kreditur maka Turut Tergugat I berhak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang merupakan Jaminan Fasilitas Kredit Tergugat yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan

Halaman 30 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringkat II (Kedua), sebagai jaminan pelunasan atau pembayaran kembali Fasilitas Kredit Tergugat yang menjadi kewajiban Tergugat kepada Turut Tergugat I.

8. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) yang berkepala atau memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tersebut merupakan suatu akta yang otentik yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH, selanjutnya disebut "Undang-undang Hak Tanggungan", yang berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 14 ayat 2 :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA."

- Pasal 14 ayat 3 yang berbunyi sebagai berikut :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".

II. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUMNYA

9. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada halaman 4 (empat) angka 1 (satu) sampai dengan halaman 5 angka 8 (delapan) Gugatan Penggugat, karena dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut mengada-ada, sungguh keliru, tidak benar sama sekali dan tidak berdasarkan fakta hukum dengan alasan sebagai berikut :

- i. menurut fakta hukumnya pada saat Objek Sengketa diserahkan oleh Tergugat selaku Debitur sebagai Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur, maka SUMARDI selaku pemilik Jaminan atau Penjamin dalam melakukan perbuatan hukum menandatangani Akta-Akta Perjanjian Kredit yang bertalian dengan Fasilitas Kredit yang diberikan Turut Tergugat I kepada Tergugat serta dalam hal menjaminkan Objek Sengketa sebagai Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut

Halaman 31 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

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

Tergugat I secara jelas dan nyata telah mendapat persetujuan dan kuasa dari seluruh anak kandungnya termasuk Penggugat sendiri selaku anak kandung dari SUMARDI selaku Penjamin, sebagaimana tercantum dalam Surat-Surat dan Akta Persetujuan dan Kuasa sebagai berikut :

(a). SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, tanggal 25 Nopember 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh NGADIONO, SUGIARTO, SUMARYATI dan MARIADI (in casu Tergugat), yang ditandatangani dihadapan dan dilegalisasi oleh RIZA OCTARIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Langsa, yang melihat dan mengesahkan tanda tangan dari para pihak, dengan Nomor Legalisasi : 19.344/LEG/2011, tanggal 25 Nopember 2011;

(b). SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, tanggal 29 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh SUPRAPTO, Sarjana Sosial, yang ditandatangani dihadapan dan dilegalisasi oleh SARLINAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kuta Cane, Aceh Tenggara, dengan Nomor Legalisasi : 193/NS/Leg/XI/2011 tanggal 29 November 2011;

(c). AKTA PERSETUJUAN DAN KUASA, No. 09, tanggal 02 Desember 2011, yang dibuat dan ditanda tangani oleh SURYADI dan SUKAYAT (in casu Penggugat), dihadapan ZONARITA, Sarjana Hukum, Notaris di Binjai.

ii. bahwa dalam AKTA PERSETUJUAN DAN KUASA, No. 09, tanggal 02 Desember 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh SURYADI dan SUKAYAT (in casu Penggugat), dihadapan ZONARITA, Sarjana Hukum, Notaris di Binjai tersebut, secara jelas dan nyata *Tuan SURYADI dan Tuan SUKAYAT memberikan persetujuan dan kuasa sepenuhnya kepada Tuan SUMARDI disebut dan ditulis juga SUMARDI BRO, selaku penerima persetujuan dan kuasa, KHUSUS :*

untuk mengajukan permohonan kredit, menerima fasilitas kredit, menjaminkan harta kekayaan bersama, menandatangani akta-akta perjanjian kredit dan jaminan serta perjanjian accessoir, memperpanjang, merubah, menambah Perjanjian Kredit, dimana Penerima Persetujuan dan Kuasa bertindak selaku Penjamin atas Pinjaman Kredit atas nama Debitur Tuan MARIADI (in casu Tergugat) kepada Perseroan Terbatas "PT.BANK MEGA Tbk Cabang Medan (in casu Turut Tergugat I) dengan memakai syarat dan aturan-aturan yang ditetapkan oleh Bank Pemberi Kredit yaitu atas Sebidang Tanah Hak Milik, Sertipikat Hak Milik Nomor:177/Kwala

Halaman 32 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

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)



Begumit, Surat Ukur Nomor : 06/Kw.Begumit/2000, tertanggal 29 Pebruari 2000, Luas tanah 4.768 M2 (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), demikian berikut segala sesuatu baik yang sekarang atau dikemudian hari dibangun dan ditanam atau terdapat diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan ketentuan undang-undang termasuk bilangannya, hak atas tanah berikut turutannya tersebut terletak di Sumatera Utara, Kabupaten Langkat, Kecamatan Stabat, Desa Kwala Begumit, asli Sertipikat tersebut tercatat atas nama SUMARDI.

- Untuk melaksanakan kuasa tersebut, maka PENERIMA PERSETUJUAN DAN KUASA berhak menghadap dimana perlu, baik dihadapan Pejabat Pemerintah maupun Swasta, Perseroan Terbatas PT.BANK MEGA Tbk Cabang Medan (in casu Turut Tergugat I) memberikan segala keterangan, membuat, suruh membuat dan menandatangani semua surat/akte, izin-izin yang diperlukan, serta akte-akte lain yang diperlukan, dihadapan Pejabat Yang Berwenang untuk itu.
 - Pada pokoknya PENERIMA PERSETUJUAN DAN KUASA berdasarkan Pemberian Persetujuan Dan Kuasa ini berhak dan berwenang melakukan tindakan yang berhubungan dengan pemberian Persetujuan ini.
10. Bahwa berdasarkan AKTA PERSETUJUAN DAN KUASA, No. 09, tanggal 02 Desember 2011, yang dibuat dan ditanda tangani oleh SURYADI dan SUKAYAT (in casu Penggugat), dihadapan ZONARITA, Sarjana Hukum, Notaris di Binjai, secara jelas dan nyata SURYADI dan SUKAYAT (in casu Penggugat) selaku anak kandung dari SUMARDI dan saudara kandung dari Tergugat telah memberikan Persetujuan Dan Kuasa kepada SUMARDI (in casu Penjamin) untuk menyerahkan/menjaminkan Objek Sengketa sebagai Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I, yang menjadi kewajiban Tergugat kepada Turut Tergugat I, dan dengan demikian terbukti dalil-dalil Penggugat pada halaman 4 (empat) angka 1 (satu) sampai dengan halaman 5 angka 8 (delapan) Gugatan Penggugat tersebut mengada-ada, sungguh keliru, tidak benar sama sekali dan tidak berdasarkan fakta hukum, dan oleh karena itu layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



11. Bahwa AKTA PERSETUJUAN DAN KUASA, No. 09, tanggal 02 Desember 2011, yang ditanda tangani oleh SURYADI dan SUKAYAT (*in casu Penggugat*), dihadapan ZONARITA, Sarjana Hukum, Notaris di Binjai tersebut adalah suatu akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan Notaris selaku pejabat umum, yang merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak diperlukan lagi pembuktian lain selama ketidak-benarannya tidak dapat dibuktikan, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUH. Perdata serta Pasal 165 HIR, sebagai berikut :

- Pasal 1868 KUH Perdata, yang berbunyi :
"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat".
- Pasal 1870 KUH. Perdata, yang berbunyi :
"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya".
- Pasal 165 HIR, yang berbunyi :
"Akta otentik, yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris masing-masing serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan ; tetapi yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung menyangkut pokok akta itu".

12. Bahwa dari hal-hal yang telah Turut Tergugat I kemukakan tersebut diatas secara jelas dan nyata Penggugat telah memberikan PERSETUJUAN DAN KUASA kepada SUMARDI selaku pemilik Jaminan/Agunan atau Penjamin, untuk menyerahkan Objek Sengketa sebagai Jaminan/Agunan pembayaran atau pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I, sebagaimana tercantum dalam AKTA PERSETUJUAN DAN KUASA, No. 09, tanggal 02 Desember 2011, dimana Objek Sengketa tersebut telah dibebani Hak tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) dengan akibat hukum apabila SUMARDI (*in casu* Penjamin) meninggal dunia tidak mengakibatkan hapusnya Hak tanggungan yang dibebankan kepada Objek Sengketa dalam perkara aquo, karena Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada Objek Sengketa yang dijadikan

Halaman 34 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Jaminan/Agunan pembayaran atau pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I dan tetap dapat dilaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa tersebut jika Tergugat in casu Debitur cidera janji/ingkar janji atau wanprestasi terhadap Turut Tergugat I karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar/melunasi Fasilitas Kreditnya kepada Turut Tergugat I, dan oleh karena itu layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

13. Bahwa salah satu sifat istimewa dari Hak Tanggungan yang merupakan juga asas hukum kebendaan adalah *droit de suite yaitu* Hak kebendaan tersebut mengikuti bendanya kedalam tangan siapapun benda tersebut berpindah, dan Hak tanggungan akan terus melekat ditangan siapapun Objek yang dibebani Hak Tanggungan tersebut berada sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi : "*Hak Tanggungan tetap mengikuti Objeknya dalam tangan siapapun Objek tersebut berada*", dan dengan demikian walaupun SUMARDI (in casu Penjamin) telah meninggal dunia sebagaimana dikemukakan dalam dalil Gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) angka 2 (dua) huruf 'B' dan halaman 4 (empat) angka 1 (satu) dan angka 4 (empat) tidak mengakibatkan hapusnya Hak tanggungan yang telah dibebankan atas Objek Sengketa, melainkan tetap melekat pada Objek Sengketa tersebut, dan oleh karena itu layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
14. Bahwa hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :

"Hak Tanggungan Hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak tanggungan;*
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;*



c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan”.

15. Bahwa Turut Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) berhak atas kekuasaan sendiri untuk menjual Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut melalui pelelangan umum berdasarkan ketentuan Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20 ayat (1), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

(I). Pasal 6 yang berbunyi :

“Apabila Debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

(II). Pasal 14 yang berbunyi :

(1). *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku.*

(2). *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*

(3). *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

(III). Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi :

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a). *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
b). *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-*
Halaman 36 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



*undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan
dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

16. Bahwa dalam penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dijelaskan dan ditegaskan bahwa hak untuk menjual Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan oleh SUMARDI selaku Penjamin atas persetujuan dan kuasa dari seluruh anak kandungnya bersama-sama dengan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditor dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut atas kekuasaan Turut Tergugat I sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Turut Tergugat I). Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat) bahwa apabila Debitur *in casu* Tergugat cidera janji, pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Turut Tergugat I) berhak untuk menjual Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditor dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat selaku Debitur) dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain.
17. Bahwa penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan dan menegaskan bahwa irah-irah yang dibubuhkan dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" pada Sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk memberikan kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila Debitur *in casu* Turut Tergugat I cidera janji/ingkar janji atau wanprestasi, maka Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas obyek Hak Tanggungan (*in casu* Objek Sengketa) atas kekuasaan sendiri siap untuk dieksekusi oleh Turut Tergugat I melalui lelang eksekusi Hak tanggungan seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan dalam ketentuan Pasal 14 tersebut perlu diperhatikan bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah

Halaman 37 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Sertipikat Hak Tanggungan atau dengan kata lain Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek.

18. Bahwa dalam penjelasan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dijelaskan dan ditegaskan bahwa ketentuan ayat (1) merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditur *selaku* pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Turut Tergugat I) dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor (*in casu* Turut Tergugat I) berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan Obyek Hak Tanggungan (*in casu* Objek Sengketa). Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
19. Bahwa ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut diatas juga telah diakomodir dalam Pasal 12 Akta Perubahan Kedua Terhadap Perjanjian Kredit, Nomor : 7, tanggal 7 Nopember 2013. Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat, SUMARDI selaku Penjamin dan Turut Tergugat I, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana ketentuan yang diatur pada ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"*.
20. Bahwa perkataan *"berlaku sebagai undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali"* tersebut mengandung arti bahwa Perjanjian yang dibuat oleh dan antara Turut Tergugat I dengan Penggugat selaku Debitur mengikat Para Pihak yang membuatnya, dimana para pihak harus mentaati apa yang mereka sepakati bersama dalam Perjanjian dan Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan pihak lainnya, serta pelanggaran terhadap isi Perjanjian oleh salah satu pihak menyebabkan pihak lainnya dapat melakukan penuntutan atas dasar wanprestasi/cidera janji terhadap pihak yang tidak menjalankan isi Perjanjian, karena dalam setiap Perjanjian terdapat azas *"Pacta Sunt Servanda"*, yang merupakan unsur atau faktor

Halaman 38 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



pengikat suatu Pejanjian, dimana Para Pihak yang membuat Perjanjian tersebut terikat pada kesepakatan yang telah mereka perbuat dalam Perjanjian, dengan kata lain Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan azas “*Pacta Sunt Servanda*” ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH. Perdata yang mengandung pengertian bahwa siapa yang berjanji harus menepatinya atau siapa yang berhutang harus membayarnya.

21. Bahwa Turut Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan/diutamakan (*droit de preference*) untuk dipenuhi piutangnya, jika Tergugat selaku Debitur cidera janji/ingkar janji atau wanprestasi dalam melunasi Fasilitas Kreditnya kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur, maka Objek Sengketa yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut seyogianya dijual secara lelang dan hasil penjualan tersebut dibayarkan untuk pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan.
22. Bahwa kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan selaku pemegang Hak Tanggungan diberi kekuasaan oleh pemberi Hak Tanggungan (in casu SUMARDI selaku Penjamin/Pemilik Jaminan) untuk menjual melalui lelang obyek Hak Tanggungan (in casu Objek Sengketa), apabila Debitur in casu Tergugat cidera janji / ingkar janji atau wanprestasi, sebagaimana dimaksud dan tercantum dalam Janji untuk memberi kewenangan ini dicantumkan di dalam Akta-Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai berikut :
 - a). Pasal 2 butir ke-6 (enam) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 02/2012 tanggal 02 Januari 2012, dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan SUZI HANDAYANI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Langkat ; dan
 - b). Pasal 2 butir ke-6 (enam) Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 126/2013 tanggal 25 Nopember 2013, dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan MARTINUS TJIPTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Langkat ;- yang berbunyi sebagai berikut :

“Jika Debitur (in casu Tergugat) tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas (in casu Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (in casu SUMARDI selaku Pemberi Hak Tanggungan), Pihak Kedua (in casu Turut Tergugat I sebagai Kreditur) 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 (in casu SUMARDI selaku Pemberi Hak tanggungan) :

- *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;*
- *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan ;*
- *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;*
- *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;*
- *Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas ; dan*
- *Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*

23. Bahwa dengan adanya kesepakatan dan perjanjian yang tercantum didalam Pasal 2 butir keenam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas maka Turut Tergugat I selaku Kreditur dapat menggunakan kewenangannya *untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Sengketa tersebut tanpa persetujuan terlebih dahulu dari SUMARDI selaku Penjamin/Pemilik Jaminan dan Tergugat selaku Debitur.* Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa tersebut juga dimaksudkan untuk menyelamatkan kredit dan tingkat kesehatan Bank, dalam hal ini Turut Tergugat I selaku Bank / Kreditur yang mengemban tugas untuk menopang perekonomian masyarakat sekaligus untuk melindungi dana milik nasabah penyimpan.

24. Bahwa menurut catatan yang ada pada Turut Tergugat I ternyata pembayaran Biaya Bunga dan Denda Overdraft/Overlimit Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) Tergugat sudah mulai menunggak atau melampaui tanggal/jadwal pembayaran Bunga tanggal 25 (dua puluh lima) Januari 2016, hingga Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) Tergugat dianalisa masuk dalam kolektibilitas macet, karena Tergugat selaku Debitur tidak mampu lagi melakukan pembayaran Pinjaman Pokok, Biaya Bunga, Denda Overdraft/Overlimit dan Biaya Service Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Korannya (PRK) kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur, dan dengan demikian maka secara jelas dan nyata menunjukkan dan membuktikan bahwa Turut Tergugat I selaku Debitur telah lalai

Halaman 40 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas Pinjaman Pokok, Biaya Bunga, Denda Overdraft/Overlimit dan Biaya Service Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Korannya (PRK) kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur, dan oleh karena itu Turut Tergugat I telah melakukan upaya-upaya penyelesaian / pelunasan Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Korannya (PRK) Tergugat tersebut dengan cara menawarkan kepada Tergugat untuk menjual sendiri secara langsung Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin/Pemilik Jaminan dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut kepada calon pembeli baik yang dicari sendiri atau dikehendaki pihak Tergugat maupun yang dicari atau diperkenalkan oleh Turut Tergugat I sebelum Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa dilaksanakan, agar dari hasil penjualan Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin/Pemilik Jaminan dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur tersebut diharapkan Tergugat dapat melunasi seluruh Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Korannya (PRK) kepada Turut Tergugat I, akan tetapi Tergugat tidak menghiraukan tawaran Turut Tergugat I dan tidak memanfaatkan kesempatan/peluang yang diberikan oleh Turut Tergugat I tersebut, karena tidak ada realisasi atau tindak lanjut maupun itikad baik dari Tergugat selaku Debitur untuk menyelesaikan atau melunasi Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Korannya (PRK) tersebut kepada Turut Tergugat I, dan oleh karena itu maka Turut Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan atau peringatan baik secara lisan maupun secara tertulis kepada Tergugat selaku Debitur, antara lain sebagai berikut :

- a). Surat No.034/MDN-RTL/II/16, tanggal 12 Februari 2016, Perihal : Surat Pemberitahuan ;
- b). Surat No.044/MDN-RTL/II/16, tanggal 22 Februari 2016, Perihal : Surat Peringatan I ;
- c). Surat No.051/MDN-RTL/III/16, tanggal 03 Maret 2016, Perihal : Surat Peringatan II ;
- d). Surat No.533/MDN-RTL/IV/16, tanggal 05 April 2016, Perihal : Surat Peringatan III dan Pelunasan Seluruh Kewajiban ;

-yang pada pokoknya meminta kesediaan Tergugat selaku Debitur untuk membayar seluruh kewajibannya yang tertunggak atau melunasi seluruh Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Korannya (PRK) kepada Turut Tergugat I, dan ternyata Tergugat tidak menghiraukan/mengindahkan surat-surat

Halaman 41 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

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)



pemberitahuan atau peringatan yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat I tersebut, *yang secara jelas dan nyata menunjukkan/membuktikan bahwa Tergugat adalah Debitur yang tidak beritikad baik, cidera janji / ingkar janji dan wanprestasi..*

25. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mempunyai itikad baik dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi Fasilitas Kreditnya kepada Turut Tergugat I meskipun telah berulang kali diperingatkan dan ditegur oleh Turut Tergugat I baik secara lisan maupun secara tertulis, maka Turut Tergugat I dengan hak yang dimilikinya selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I, maka adalah patut menurut hukum tindakan Turut Tergugat I untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin/Pemilik Jaminan dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20 ayat (1), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
26. Bahwa oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Turut Tergugat I) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum artinya bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) (*in casu* Turut Tergugat I) untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan Jaminan (*in casu* Objek Sengketa) apabila Debitur *in casu* Tergugat cidera janji/wanprestasi, dengan demikian Undang-undang memberikan kewenangan kepada Kreditur (*in casu* Turut Tergugat I) untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan kewenangan Pemegang Hak

Halaman 42 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Tanggungan (in casu Turut Tergugat I) yang diberikan oleh Undang-undang (ex lege) sehingga tidak memerlukan Fiat/Persetujuan Eksekusi dari Ketua Pengadilan, sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang dilakukan/dilaksanakan oleh Turut Tergugat I melalui perantara KPKNL Kota Medan berdasarkan Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah⁶ bertalian dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku adalah sah dan berharga dan tidak dapat dibatalkan.

27. Bahwa besarnya jumlah seluruh kewajiban, Pokok Pinjaman, Bunga, Denda dan Biaya lainnya atas Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) Tergugat selaku Debitur yang harus dibayar lunas oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur juga telah *menunjukkan/membuktikan bahwa Tergugat adalah Debitur yang tidak beritikad baik, cidera janji / ingkar janji dan wanprestasi*, dimana menurut catatan Turut Tergugat I dalam Surat Rincian Tunggakkan Fasilitas Kredit Debitur atas nama MARIADI tanggal 22 Mei 2018 seluruh kewajiban yang timbul atas Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) Tergugat selaku Debitur berupa Pokok Pinjaman, Tunggakkan Bunga, Denda dan Biaya lainnya yang harus dibayar lunas oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I berjumlah sebesar Rp.906.012.274,77.- (sembilan ratus enam juta dua belas ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah tujuh puluh tujuh sen), dengan rincian sebagai berikut :

-Pokok Pinjaman	:	Rp.650.042.000,00.-
-Bunga Pinjaman Rekening Koran (PRK):	:	Rp. 46.583.331,00.-
-Biaya Service	:	Rp. 240.000,00.-
-Bunga Overlimit/OD	:	Rp.173.050.233,00.-
-Denda Overdraft	:	Rp. 15.511.894,44.-
-Denda Keterlambatan	:	Rp. 14.084.203,33.-
-Penalti	:	Rp. 6.500.420,00.- (+)
Total Kewajiban	:	Rp.906.012.274,77.-

28. Bahwa Turut Tergugat I selaku Kreditur dan pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II sudah pernah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan Tergugat selaku Debitur tersebut kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan

Halaman 43 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringkat II (Kedua) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan, yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 03 Agustus 2017 dengan nilai limit lelang sebesar Rp.925.000.000.- (sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), akan tetapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada hari Kamis tanggal 03 Agustus 2017 tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran sehingga Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut tidak terjual sebagaimana dimaksud dalam Salinan Risalah Lelang Nomor : 1058/2017 tanggal 03 Agustus 2017, dan oleh karena itu Turut Tergugat I harus mengajukan kembali permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan agar dapat melaksanakan lelang ulang Eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut, dengan menyampaikan Surat tertanggal 22 Mei 2018, Nomor : 081/CARC-MEDAN/V/2018, Perihal : Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Secara Internet (Closed Bidding). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : *"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang"*.

29. Bahwa atas permohonan Penetapan Jadwal Lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan telah menetapkan jadwal lelang akan dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 27 Juli 2018, bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan GKN Unit II, Jalan Pangeran Diponegoro No.30 A, Medan, sebagaimana dimaksud dalam Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan Nomor : S-1338/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 26 Juni 2018. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

Halaman 44 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



"Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh : (a). Kepala KPKNL ; atau (b). Pejabat Lelang Kelas II".

30. Bahwa jadwal pelaksanaan lelang atas Jaminan / Agunan (in casu Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut juga telah diberitahukan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat selaku Debitur dan SUMARDI selaku Penjamin dengan menyampaikan/mengirimkan surat-surat sebagai berikut :

- 1). Surat Nomor : 094/CARC-MEDAN/V/2018, tanggal 18 Mei 2018, Perihal : Pemberitahuan Akan Dijual Secara Lelang Agunan Kredit Saudara/i, yang ditujukan/ dikirimkan kepada Bp. SUMARDI alias SUMARDI BRO alias Haji SUMARDI BRO alias SUMARDI BERO selaku Penjamin ;
- 2). Surat Nomor : 094/CARC-MEDAN/V/2018, tanggal 22 Mei 2018, Perihal : Pemberitahuan Akan Dijual Secara Lelang Agunan Kredit Saudara/i, yang ditujukan/ dikirimkan kepada Bp. MARIADI in casu Pelawan selaku Debitur ;
- 3). Surat Nomor : 099/CARC-MEDAN/VII/2018, tanggal 06 Juli 2018, Perihal : Pemberitahuan Jadwal Lelang Agunan Kredit Saudara/i, yang ditujukan/ dikirimkan kepada Bp. MARIADI ;
- 4). Surat Nomor : 099/CARC-MEDAN/VII/2018, tanggal 06 Juli 2018, Perihal : Pemberitahuan Jadwal Lelang Agunan Kredit Saudara/i, yang ditujukan/ dikirimkan kepada Bp. SUMARDI alias SUMARDI BRO alias Haji SUMARDI BRO alias SUMARDI BERO selaku Penjamin ;

-dengan tujuan untuk memberikan waktu atau kesempatan kepada Tergugat selaku Debitur dan kepada SUMARDI selaku Penjamin untuk melunasi Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) Tergugat kepada Turut Tergugat I sebelum Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa) tersebut dilaksanakan, akan tetapi Tergugat selaku Debitur dan SUMARDI selaku Penjamin tidak mengindahkannya karena tidak berusaha melunasi Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I sebelum Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan.

31. Bahwa sebelum lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan (in casu Objek Sengketa) yang diserahkan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut dilaksanakan telah didahului dengan Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 28 Juni 2018 melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum,

Halaman 45 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



dan disusul kemudian dengan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Tribun Medan" yang terbit di Kota Medan pada tanggal 13 Juli 2018. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 57 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

(1). *Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :*

a. *barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan cara :*

1. *Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir ; atau*
2. *Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.*

32. Bahwa sebelum mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan maka Turut Tergugat I sudah terlebih dahulu melakukan penilaian atas Objek Sengketa sebagaimana tercantum dalam Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan No. : 000000004/810/Lap-App/FAC07/V/2018, tanggal 8 Mei 2018/9 Mei 2018, dimana dalam laporan tersebut dicantumkan Nilai Likuidasi sebesar Rp.645.806.000.- (enam ratus empat puluh lima juta delapan ratus enam ribu rupiah) sebagai acuan atau pedoman penetapan Nilai Limit Lelang atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa), yang ditetapkan dan dibulatkan oleh Turut Tergugat I selaku Penjual menjadi sebesar Rp.650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan telah disampaikan oleh Turut Tergugat I selaku Penjual kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, melalui Surat dari Turut Tergugat I Nomor : 089/CARC-MEDAN/V/2018, tanggal 22 Mei 2018, Perihal : Surat Penetapan Harga Limit Lelang, yang disampaikan bersamaan dengan Surat Nomor : 081/CARC-MEDAN/V/2018, tanggal 22 Mei 2018, Perihal : Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Secara Internet (Closed Bidding) atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

Halaman 46 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang".

33. Bahwa penetapan nilai limit lelang atas Objek Sengketa tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 44 :

- (1). Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh penilai; atau
- b. penaksiran oleh penaksir.

- (2). Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

- (3). Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

34. Bahwa penetapan nilai limit lelang atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut juga telah sesuai dengan penegasan dalam Surat dari Direktorat Lelang - Direktorat Lelang, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Nomor : S-1746/KN.7/2014 tanggal 22 Oktober 2014, Hal : Nilai Limit Objek Lelang eksekusi sekurang-kurangnya atau paling sedikit sama dengan nilai likuidasi, yang menegaskan sebagai berikut :

"Sehubungan dengan tindak lanjut atas rekomendasi Inspektorat Jenderal terkait Nilai Limit Objek Lelang eksekusi, bersama ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :

- (1). Hasil pemeriksaan Inspektorat Jenderal pada beberapa KPKNL masih ditemukan penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi yang belum mempertimbangkan Nilai Likuidasi.

- (2). Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan

Halaman 47 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

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)



Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/ 2013 disebutkan bahwa Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit dilakukan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir. Dengan demikian penetapan Nilai Limit lelang berdasarkan pada (sekurang-kurangnya/paling sedikit sama dengan) hasil penilaian/ penaksiran.

- (3). Sesuai surat kami Nomor : S-424/KN.7/2014 tanggal 04 Maret 2014 perihal Nilai Limit Objek Lelang, disampaikan bahwa mengenai nilai yang digunakan dalam lelang eksekusi, apabila mengacu pada Standar Penilai Indonesia (SPI), nilai yang digunakan dalam situasi penjual berada dibawah paksaan untuk menjual adalah Nilai Likuidasi sehingga Nilai Limit lelang eksekusi sekurang-kurangnya / paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.
- (4). Terkait dengan hal tersebut diatas, bahwa mengenai Nilai Limit lelang eksekusi sekurang-kurangnya/ paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi, Saudara diharapkan dapat melakukan pembinaan serta sosialisasi atas hal dimaksud, kepada seluruh Pejabat Lelang di wilayah kerja Saudara”.
35. Bahwa prosedur permohonan dan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan hukum pelaksanaan lelang yang berlaku berdasarkan Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang dilaksanakan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
36. Bahwa Saudara Dr. PONIMAN *in casu* Turut Tergugat II selaku pihak yang disahkan sebagai Pembeli berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018 tanggal 27 Juli 2018, dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp.650.300.000.- (enam ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah) yang telah mencapai/melampaui nilai limit lelang yang telah ditetapkan atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan Tergugat I selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut, dan

Halaman 48 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada pihak yang mengajukan sanggahan / verzet terhadap pembayaran hasil lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 74 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/-PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : *"Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit"*.

37. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang terakhir dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dengan perantaraan KPKNL Kota Medan pada hari Jumat tanggal 27 Juli 2018, sebagaimana dimaksud dan tercantum dalam Salinan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018 tanggal 27 Juli 2018, telah memperoleh harga penawaran tertinggi atas Objek Sengketa sebesar Rp.650.300.000.- (enam ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah) yang telah melampaui nilai limit lelang yang ditetapkan atas Objek Sengketa sebesar Rp.650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan seluruh kewajiban yang timbul atas Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) Tergugat selaku Debitur berupa Pokok Pinjaman, Tunggakan Bunga, Denda dan Biaya lainnya yang harus dibayar lunas oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I adalah sebesar Rp.906,012,274.77.- (sembilan ratus enam juta dua belas ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah tujuh puluh tujuh sen).
38. Bahwa seluruh prosedur pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan dengan demikian lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang telah dilakukan tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku – *baik secara teknis maupun procedural* – sehingga pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa tersebut layak dan patut menurut hukum untuk dinyatakan sah dan berharga serta tidak dapat dibatalkan, dan oleh karena itu sungguh patut dan beralasan menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau



setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat (Verzet) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

39. Bahwa selaku pemenang lelang yang sah atau selaku pembeli yang beritikad baik atas Objek Sengketa tersebut maka hak-hak Saudara Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II wajib dilindungi berdasarkan hukum, sebagaimana ditetapkan dalam berbagai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

- a). Nomor : 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"*;
- b). Nomor : 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1973, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*;
- c). Nomor : 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi"*;
- d). Nomor : 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"*;
- e). Nomor : 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*;
- f). Nomor : 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"*;

40. Bahwa dasar hukum yang menguatkan keabsahan Saudara Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II dalam memiliki dan menguasai sepenuhnya Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut antara lain sebagai berikut :

- a). Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi :
"jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".
- b). Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi :
"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua-belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar."

Halaman 50 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



41. Bahwa dasar hukum lain yang menguatkan keabsahan Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II dalam memiliki dan menguasai sepenuhnya serta melakukan peralihan hak atas Jaminan / Agunan (*in casu* Objek Sengketa) yang diserahkan SUMARDI selaku Penjamin dan Tergugat selaku Debitur kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) tersebut menjadi terdaftar atas nama Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II telah memenuhi syarat untuk didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional setempat sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Pasal 19 ayat 1 dan 2, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria, yang berbunyi :

Ayat (1) : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Ayat (2) : Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

b. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jabatan, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perubahan 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".*

Bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut maka Saudara Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II telah sah dan berwenang dengan kekuasaannya sendiri untuk menguasai Objek Sengketa tersebut dalam arti seluas-luasnya.

42. Bahwa Turut Tergugat II sebagai pemenang Lelang atas Objek Sengketa tersebut telah mengajukan Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas Objek Sengketa ke Pengadilan Negeri Stabat dan Permohonan Turut Tergugat II telah dikabulkan oleh Ketua Pengadilan

Halaman 51 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Stabat sebagaimana dimaksud dalam PENETAPAN Nomor :
1/Pen.Aan/Akta.HT/2019/PN.Stb tanggal 20 April 2020.

43. Bahwa tindakan Turut Tergugat II mengajukan Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan melalui Pengadilan Negeri Stabat tersebut adalah layak dan patut serta berdasarkan hukum karena untuk mengajukan Eksekusi Pengosongan Turut Tergugat II sebagai pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan cukup berpegang pada Grosse Akta Kutipan Risalah Lelang, tanpa harus mengajukan Gugatan Pengosongan dan juga tanpa harus menunggu diputuskannya Gugatan Penggugat oleh Pengadilan karena Grosse Akta Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018 tanggal 27 Juli 2018 memuat irah-irah yang memiliki kekuatan hukum seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.
44. Bahwa dalam SEMA Nomor 4 tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tercantum rumusan yang menyatakan : *"Terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan Obyek Lelang, Eksekusi Pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui Gugatan"*, yang mengandung arti bahwa untuk mengajukan Eksekusi Pengosongan, Pemenang Lelang in casu Turut Tergugat II tidak perlu mengajukan gugataan perdata kepada Tergugat (yang menempati Objek Lelang, in casu Objek Sengketa), akan tetapi pemenang lelang dapat langsung mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Stabat.
45. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada halaman 5 (lima) pada angka 5 (lima) sampai dengan angka 8 (delapan) Gugatan Penggugat, karena dalil-dalil Penggugat tersebut sungguh keliru, mengada-ada, tidak benar, dan tidak beralasan hukum sama sekali, sebab Penggugat tidak dapat menyebutkan atau menjelaskan secara konkrit tentang kualifikasi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dinyatakan Penggugat telah dilakukan Tergugat terhadap Penggugat dalam perkara aquo, karena suatu perbuatan dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) apabila telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan terjadinya suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

Halaman 52 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



- a). Ada Suatu Perbuatan, adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum ;
- b). Perbuatan Itu Melawan Hukum, Perbuatan yang dilakukan itu, harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut:
- ☐ Perbuatan melanggar undang-undang;
 - ☐ Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum;
 - ☐ Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - ☐ Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (*geode zeden*);
- c). Ada Kesalahan dari Pelaku, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur- unsur sebagai berikut :
- ☐ Ada unsur kesengajaan;
 - ☐ Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*) ;
 - ☐ Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;
- d). Ada Kerugian Korban, Ada kerugian (*schade*) yang nyata bagi korban ;
- e). Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian ;
- f). Ada hubungan yang erat antara kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi.
46. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka secara jelas dan nyata Tergugat tidak dapat dikualifisir telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, sebab terbukti seluruh anak kandung dari SUMARDI selaku Penjamin, termasuk Penggugat selaku saudara kandung dari Tergugat dan anak kandung dari SUMARDI (in casu Penjamin) telah memberikan persetujuan dan kuasa kepada SUMARDI in casu (Penjamin) sebagaimana yang tercantum dalam Surat-Surat dan Akta Persetujuan dan Kuasa sebagai berikut :
- a). SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, tanggal 25 Nopember 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh NGADIONO, SUGIARTO, SUMARYATI dan MARIADI (in casu Tergugat), yang ditandatangani dihadapan dan dilegalisasi oleh RIZA OCTARIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Langsa, yang melihat dan mengesahkan tanda tangan dari para pihak, dengan Nomor Legalisasi : 19.344/LEG/2011, tanggal 25 Nopember 2011;



b). SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, tanggal 29 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh SUPRAPTO, Sarjana Sosial, yang ditandatangani dihadapan dan dilegalisasi oleh SARLINAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kuta Cane, Aceh Tenggara, dengan Nomor Legalisasi : 193/NS/Leg/XI/2011 tanggal 29 November 2011;

c). AKTA PERSETUJUAN DAN KUASA, No. 09, tanggal 02 Desember 2011, yang dibuat dan ditanda tangani oleh SURYADI dan SUKAYAT (in casu Penggugat), dihadapan ZONARITA, Sarjana Hukum, Notaris di Binjai ;

-dan dengan demikian secara jelas dan nyata Penggugat mengetahui dengan pasti bahwa Objek Sengketa menjadi Jamian/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I, karena tidak mungkin Objek Sengketa dapat diserahkan menjadi Jaminan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I apabila tidak ada Persetujuan Dan Kuasa dari seluruh anak kandung SUMARDI selaku Penjamin, sebab hal tersebut merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi agar Fasilitas Kredit dapat diberikan kepada Tergugat, *sehingga sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sama sekali* dalil-dalil Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 5 (lima) sampai dengan angka 8 (*delapan*), dan oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

47. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 7 (tujuh) angka5 (lima) Petitum Penggugat DALAM POKOK PERKARA yang pada intinya menyatakan : "*Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu berupa : a). Kerugian Materil Rp.760.000.000,- dan b). Kerugian Moril Rp.100.000.000.-, jumlah seluruhnya : Rp.760.000.000.- + Rp.100.000.000.- = Rp.860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat*", karena dalil Penggugat pada Petitum Gugatan Penggugat tersebut sungguh keliru, tidak benar, tidak beralasan hukum dan tidak berdasar hukum, sebab tidak sinkron dengan dalil Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 6 (enam) sampai dengan angka 8 (delapan) Posita Gugatannya, dimana dalil Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 6 (enam) sampai dengan angka 8 (delapan) Posita Gugatannya Penggugat hanya mendalilkan perbuatan yang

Halaman 54 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian materil dan moril bagi Penggugat, akan tetapi dalam dalil Penggugat pada halaman 7 (tujuh) angka 5 (lima) Petitum Penggugat DALAM POKOK PERKARA ternyata Penggugat memohon agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, yang harus dibayar oleh Tergugat secara tanggung renteng, tanpa menyebutkan dengan pihak mana Tergugat membayar ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp.860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat, dan oleh karena itu layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

48. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 9 (sembilan) dan pada halaman 10 angka 10 (sepuluh) Gugatan Penggugat, karena dalil-dalil Penggugat tersebut sungguh keliru, mengada-ada, tidak beralasan hukum dan tidak berdasar hukum, sebab Objek Sengketa dalam perkara *aquo* bukan lagi milik dari SUMARDI (in casu Penjamin), dimana atas Objek Sengketa telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 27 Juli 2018 oleh KPKNL Kota Medan dan telah ditetapkan Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II sebagai pihak yang disahkan sebagai Pembeli berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018 tanggal 27 Juli 2018 bertalian dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018, yang diberikan kepada pembeli/pemenang lelang sebagai Akta Jual Beli, tanggal 13 Agustus 2018, dan dengan demikian peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Sengketa tidak beralasan hukum dan tidak berdasar hukum.
49. Bahwa peletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) merupakan tindakan hukum yang diambil Pengadilan mendahului pemeriksaan Pokok Perkara atau mendahului Putusan, Yahya Harahap dalam bukunya Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan dengan tegas menyebutkan "*bahwa Sita Jaminan merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional artinya pengabulan sita Jaminan merupakan tindakan hukum pengecualian, yang penerapannya mesti dilakukan Pengadilan dengan segala pertimbangan yang hati-hati. Tidak boleh diterapkan secara serampangan tanpa alasan yang kuat, yang tidak didukung oleh fakta yang mendasar.*"



50. Bahwa menurut ketentuan Pasal 227 HIR (Herziene Indonesische Reglement), sebelum menetapkan Sita, Hakim harus benar-benar memastikan yaitu (i) adanya persangkaan yang beralasan, (ii) Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya (iii) dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan Tergugat (iv) sebelum putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.5 Tahun 1975, yang ditanda tangani oleh Ketua Mahkamah Agung Oemar Seno Adji mengingatkan agar Hakim berhati-hati dalam meletakkan Sita Jaminan dan jangan mengabaikan syarat-syarat yang ditentukan Pasal 227 HIR/261Rbg, karena menurut beliau : *“masih terdapat kesalahan-kesalahan mengenai penerapan Lembaga Sita Jamian, baik yang berhubungan syarat-syarat yang diberikan undang-undang maupun dalam cara pelaksanaannya”*, dan pada bagian akhir SEMA No.5 Tahun 1975 tersebut Ketua Mahkamah Agung Oemar Seno Adji menulis sebuah harapan yang menyatakan : *“Diharapkan bahwa dikemudian hari dengan adanya surat edaran ini tidak akan terjadi lagi hal-hal yang tidak diinginkan”*.

51. Bahwa sesuai fakta hukum ternyata atas Objek Sengketa telah dilakukan balik nama ke atas nama DR. PONIMAN in casu Turut Tergugat II melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 177 telah terdaftar atas nama Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II, yang membuktikan hak kepemilikan Dr. PONIMAN in casu Turut Tergugat II atas Sertipikat Hak Milik No. 177, in casu Objek Sengketa, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo. Pasal 1 angka 20 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa Sertifikat adalah suatu tanda bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : *“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*, dan oleh karena itu maka layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Halaman 56 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



52. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan DR. PONIMAN terhadap Objek Sengketa tersebut juga telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Yurisprudensi terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

- *"Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (in casu Sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang Eksekusi memiliki irah-irah yang sama seperti keputusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;*
- *Bahwa pembeli lelang terhadap Obyek Sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beriktikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;*
- *Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas Obyek Sengketa dari Pemohon Lelang".*

53. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 11 (sebelas) Gugatan Penggugat, karena dalil tersebut sungguh keliru, mengada-ada, tidak beralasan hukum dan tidak berdasar hukum sama sekali, sebab untuk dapat dikabulkannya permohonan Uitvoerbaar bij voorrad harus memenuhi beberapa syarat, antara lain sebagai berikut :

- a). Adanya kepentingan Penggugat yang mendesak sehingga apabila tindakan Para Tergugat tetap dilaksanakan, dan ternyata Gugatan Penggugat dikabulkan maka sulit untuk memulihkan kembali Objek Sengketa ke keadaan semula;
- b). Objek Sengketa sebelumnya telah mendapat status hukum dari Lembaga Peradilan bahwa itu merupakan haknya Penggugat;
- c). Gugatan didasarkan atas bukti-bukti kepemilikan yang sah.

54. Bahwa dalam perkara aquo tidak ada kepentingan Penggugat yang mendesak atas Objek Sengketa, dimana Objek Sengketa bukan milik Penggugat karena telah beralih kepemilikannya kepada Turut Tergugat II sebagai pembeli yang sah dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

Halaman 57 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 27 Juli 2018, bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan GKN Unit II, Jalan Pangeran Diponegoro No.30 A, Medan, sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018 tanggal 27 Juli 2018 bertalian dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018, yang diberikan kepada pembeli/pemenang lelang sebagai Akta Jual Beli, tanggal 13 Agustus 2018, dan oleh karena itu maka layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

55. Bahwa terhadap pelaksanaan Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*) dalam SEMA RI No.4 tahun 2001 telah ditentukan agar dalam setiap pelaksanaan putusan serta merta disyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang/benda objek eksekusi. Pada halaman 2 (dua) SEMA No.4 Tahun 2001 dinyatakan dengan tegas sebagai berikut :

“Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan: “Adanya pemberian Jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta”.

Bahwa oleh karena permohonan Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*) Penggugat dalam perkara *aquo* tidak disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan Objek Sengketa serta dengan syarat-syarat untuk dapat diberikannya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*) sebagaimana disebutkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut diatas tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat, dan oleh karena itu maka layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

56. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 12 (dua belas), karena dalil Gugatan Penggugat tersebut sungguh keliru, mengada-ada, tidak beralasan

Halaman 58 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan tidak berdasar hukum, sebab menuntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) per hari secara tanggung renteng, karena permintaan pembayaran sejumlah uang tidak diperkenankan adanya tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana dinyatakan secara tegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

a). Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 791K/Sip/1972 tanggal 28 September 1965, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Uang Paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang" ;

b). Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 34K/Sip/1954 tanggal 28 September 1965, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa/dwangsom tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya" ;

-dan oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

57. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 13 (tiga belas), sebab dalil Gugatan Penggugat tersebut sungguh keliru, mengada-ada, tidak beralasan hukum dan tidak berdasar hukum, karena mengenai tuntutan Provisionil Penggugat telah Turut Tergugat I kemukakan pada halaman 1 (satu) angka 1 (satu) sampai dengan halaman 3 (tiga) angka 7 (tujuh) pada Jawaban Turut Tergugat DALAM PROVISI, dan oleh karena itu tidak akan Turut Tergugat I ulangi lagi untuk menguraikannya, yang pada hakekatnya permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut merupakan bentuk itikad tidak baik dari Penggugat, dimana Penggugat tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan Objek Sengketa atau setidaknya memberikan jaminan sejumlah uang yang nilainya sama dengan nilai Objek Sengketa yang akan di eksekusi untuk dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim. Oleh karenanya tuntutan Provisi Penggugat bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000

Halaman 59 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

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)



tentang Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) dan Provisionil, yang menyatakan “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”, dan oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

58. Bahwa SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut kemudian dipertegas kembali oleh Ketua Mahkamah Agung RI melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) dan Provisionil, yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) dan Provisionil.

Bahwa dalam buku “*Hukum Acara Perdata*” yang ditulis oleh M.Yahya Harahap, S.H (hal 898) disebutkan bahwa menurut Subekti, praktik penerapan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu telah mendatangkan banyak kesulitan dan memusingkan para Hakim. Pada satu sisi undang-undang telah memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusan yang seperti itu meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat Banding atau Kasasi.

59. Bahwa oleh karena dalil-dalil Gugatan Penggugat sama sekali tidak mempunyai dasar hukum dan justru menunjukkan Penggugat sangat tidak cermat dalam membuat dalil-dalil Gugatannya, karena semua proses sejak dari pemberian fasilitas kredit, pengikatan jaminan kredit, rencana pelelangan Jaminan kredit sampai dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa yang dimenangkan oleh Dr.PONIMAN (in casu Turut Tergugat II) serta permohonan eksekusi Nomor : 1/Pen.Aan/Akta.HT/- 2019/PN.Stb tanggal 20 April 2020 yang diajukan oleh Turut Tergugat II atas Objek Sengketa di Pengadilan Negeri Stabat dan Permohonan Pelaksanaan Eksekusi atas Objek Sengketa yang dimohonkan oleh Turut Tergugat II di Pengadilan Negeri Stabat telah dikabulkan Oleh

Halaman 60 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



Ketua Pengadilan Negeri Stabat adalah murni berdasarkan itikad baik serta melalui proses yang legal dan sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, dan oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

60. Bahwa untuk yang lain dan selebihnya Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun –*quod non*– benar adalah *irrelevant*, dan oleh karena itu adalah layak dan patut menurut hukum Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka dengan ini Turut Tergugat I memohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Menolak Gugatan Penggugat dalam Provisi untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat I dalam perkara aquo ;
2. Menyatakan Objek Sengketa bukan milik Penggugat (*Exceptio Domini*) ;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat bersifat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*).
4. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum (*Ongrondwettig*), Tidak Jelas, Tidak Terang, Bias Dan Kabur (*Obscuur Libel*) ;
5. Menyatakan Gugatan Penggugat merupakan Gugatan *ne bis in idem* (*exceptio van gewijsde zaak/ exceptio res judicata*);
6. Menyatakan Gugatan Penggugat mengandung cacat formil *Exceptio Litis Pendentis*;
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont Vankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 61 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont Vankelijke Verklaard*) ;
2. Menyatakan Turut Tergugat I adalah Turut Tergugat yang benar dan beritikad baik ;
3. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Akta-Akta Perjanjian Kredit sebagai berikut :
 - a). Akta Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM"), Nomor : 386/PK/MDN/XII/2011 tanggal 07 Desember 2011, yang di Legalisasi oleh ZONARITA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Binjai, pada hari Rabu, tanggal 07 Desember 2011 dengan Nomor: 1268/LEG/XII/NZ-BJ/2011 berikut Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Perjanjian MEGA UKM") ;
 - b). Akta Perubahan Kesatu Perjanjian Kredit Nomor : 386/PK/MDN/XII/2011 tanggal 28 Februari 2013, yang dilegalisasi oleh TRINGANI TARIGAN, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan, pada hari Kamis tanggal 28 Februari 2013, dengan Nomor Legalisasi : 3767/Leg/Mdn/II/2013 ;
 - c). Akta Perubahan Kedua Terhadap Perjanjian Kredit, Nomor : 7, tanggal 7 Nopember 2013, yang dibuat, disepakati dan disetujui serta ditandatangani dihadapan MARTINUS TJIPTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Langkat ;
 - d). Akta Perubahan Ketiga Perjanjian Kredit, Nomor : 017/ADD-PK/MDN/XI/2014, tanggal 07 November 2014 ;
 - e). Akta Perubahan Keempat Perjanjian Kredit, Nomor : 025/ADD-PK/MDN/XII/2014, tanggal 05 Desember 2014, yang dilegalisasi oleh TRINGANI TARIGAN, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan, pada hari Jumat tanggal 05 Desember 2014, dengan Nomor Legalisasi : 4593/Leg/Mdn/XII/2014 ;
 - f). Akta Perubahan Kelima Perjanjian Kredit, Nomor : 011/ADD-PK/MDN/XI/2015, tanggal 06 November 2015, yang dilegalisasi oleh RAHMAD NAULI SIREGAR, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan, pada hari Jumat tanggal 06 November 2015, dengan Nomor Legalisasi : 3277/LEG/XI/2015 ;
 - g). Akta Perubahan Keenam Perjanjian Kredit, Nomor : 003/ADD-PK/MDN/V/2016, tanggal 19 Mei 2016 ;

Halaman 62 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



- h). Akta Perubahan Ketujuh Perjanjian Kredit, Nomor : 003/ADD-PK/MDN/VI/2016, tanggal 29 Juni 2016 ;
- i). Akta Perubahan Kedelapan Perjanjian Kredit, Nomor : 006/ADD-PK/MDN/IX/2016, tanggal 07 September 2016, yang dilegalisasi oleh MASNITA DEWI, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Deli Serdang, pada hari Rabu tanggal 07 September 2016, dengan Nomor Legalisasi : 3215/L/IX/2016 ;
4. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, tanggal 25 Nopember 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh NGADIONO, SUGIARTO, SUMARYATI dan MARIADI (in casu Tergugat), yang ditandatangani dihadapan dan dilegalisasi oleh RIZA OCTARIANA, Sarjana Hukum, Notaris di Langsa, yang melihat dan mengesahkan tanda tangan dari para pihak, dengan Nomor Legalisasi : 19.344/LEG/2011, tanggal 25 Nopember 2011;
5. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA, tanggal 29 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh SUPRAPTO, Sarjana Sosial, yang ditandatangani dihadapan dan dilegalisasi oleh SARLINAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kuta Cane, Aceh Tenggara, dengan Nomor Legalisasi : 193/NS/Leg/XI/2011 tanggal 29 November 2011.
6. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan AKTA PERSETUJUAN DAN KUASA, No. 09, tanggal 02 Desember 2011, yang dibuat dan ditanda tangani oleh SURYADI dan SUKAYAT (in casu Penggugat), dihadapan ZONARITA, Sarjana Hukum, Notaris di Binjai.
7. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor : 26, tanggal 07 Desember 2011, dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan ZONARITA, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Binjai.
8. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 02/2012 tanggal 02 Januari 2012, dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan SUZI HANDAYANI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Langkat.
9. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), Nomor : 176/2012.
10. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor : 8, tanggal 07 Nopember 2013, dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan MARTINUS

Halaman 63 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TJIPTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Langkat.

11. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 126/2013 tanggal 25 Nopember 2013, dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan MARTINUS TJIPTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Langkat.
12. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua), Nomor : 2185/2013.
13. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada hari Jumat tanggal 27 Juli 2018, bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan GKN Unit II, Jalan Pangeran Diponegoro No.30 A, Medan, atas Objek Sengketa tersebut sebagaimana dimaksud dalam Salinan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018 tanggal 27 Juli 2018.
14. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018 tanggal 27 Juli 2018.
15. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 865/04/2018, yang diberikan kepada pembeli/pemenang lelang sebagai Akta Jual Beli, tanggal 13 Agustus 2018.
16. Menyatakan menolak dan tidak sah, tidak berdasar hukum serta tidak berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan atas Objek Sengketa dalam perkara aquo.
17. Menyatakan menolak dan tidak berdasar hukum serta tidak berharga tuntutan ganti rugi Penggugat terhadap Para Turut Tergugat melakukan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah) secara tanggung renteng, yaitu berupa Kerugian Materil sebesar Rp.760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dan Kerugian Moril sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).
18. Menyatakan membebaskan Tergugat dan Para Turut Tergugat dari kewajiban membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah) secara tanggung renteng, yaitu berupa Kerugian Materil sebesar Rp.760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dan Kerugian Moril sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Halaman 64 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Menyatakan menolak dan tidak beralasan hukum serta tidak berkekuatan hukum pembayaran (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang dituntut Penggugat kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat.
20. Menyatakan menolak dan tidak beralasan hukum serta tidak berkekuatan hukum tuntutan *Uitvoerbaar bij voorrad* yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat.
21. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

a t a u

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

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat I selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, juga mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat mendalilkan bahwa gugatan kabur dan tidak jelas, dengan alasan pada pokoknya gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan karena perumusan posita/fundamentum petendi dan petitum gugatan tidak jelas dan tidak saling mendukung;

Menimbang, bahwa materi eksepsi gugatan kabur juga diajukan oleh Turut Tergugat I dalam salah satu point dari nota eksepsinya, dengan alasan pada pokoknya gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, demikian juga gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan menimbulkan ketidak sinkronan atau kerancuan pada posita gugatan karena tidak jelas apa yang menjadi dalil-dalil gugatan Penggugat;

Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), tidak jelas (*onduidelijk*) dan menimbulkan ketidak sinkronan atau kerancuan pada Posita Gugatan Penggugat karena tidak jelas apa yang menjadi dalil-dalil dari Gugatan Penggugat dalam Gugatannya, disatu sisi Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena diserahkannya Objek Sengketa sebagai

Halaman 65 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I, akan tetapi disisi lain dalam Posita Gugatannya ternyata Penggugat juga memohon pembatalan atas Permohonan Eksekusi NO.1/Pen.Aan/Akta.HT/2019/PN.Stb yang saat ini sedang diproses di Pengadilan Negeri Stabat, sehingga dengan demikian terdapat akumulasi Gugatan dalam Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut karena telah menggabungkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena diserahkannya Objek Sengketa sebagai Jaminan/Agunan pelunasan Fasilitas Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I dengan Gugatan permohonan pembatalan eksekusi pengosongan atas Objek Sengketa dalam dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat, karena pada prinsipnya setiap Gugatan harus berdiri sendiri, masing-masing gugatan diajukan dalam Surat Gugatan yang terpisah secara tersendiri, dan diperiksa serta diputus dalam proses pemeriksaan dan putusan yang terpisah dan berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan Penggugat, ternyata apa yang didalilkan oleh Turut Tergugat adalah benar yaitu Penggugat telah menggabungkan antara gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan permohonan pembatalan eksekusi atas objek perkara yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 177, dengan luas tanah 4.768 m², terletak di Desa Kwala Begumit Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara atas nama Sumardi;

Menimbang, bahwa hemat Majelis Hakim, jika Penggugat ingin agar eksekusi dibatalkan, maka harus diajukan secara tersendiri dalam perkara "bahtahan", tidak bisa digabungkan dengan perkara perbuatan melawan hukum yang berbentuk "gugatan";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dapat diterima, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Pasal 199 s/d 205 Rbg serta perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Halaman 66 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.429.000,00 (dua juta empat ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat, pada hari Kamis, tanggal 29 April 2021, oleh kami, Nasri, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Safwanuddin Siregar, S.H., M.H. dan Yusrizal, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Stabat Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb tanggal 26 Nopember 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 20 Mei 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ana, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Safwanuddin Siregar, S.H., M.H.

Nasri, S.H., M.H.

Yusrizal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ana, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp 10.000,00
2. ATK.....	Rp 75.000,00
3. PNBP	Rp 30.000,00
4. Panggilan	Rp2.304.000,00
5. Redaksi.....	Rp 10.000,00

Halaman 67 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Stb



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

Jumlah Rp2.429.000,00
(dua juta empat ratus dua puluh sembilan ribu rupiah).