



**PUTUSAN**

**NOMOR 299/Pdt/2020/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**HAMIDAH SIREGAR**, Umur 54 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Jamin giting Komplek Citra Garden Blok C 12 No.8 Kelurahan Titi Rante, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. YUDHI HERIANTO ZEBUA, SH, 2. JENNI SIBORO, SH dan 3. JAMAL MIRANDA, SH Masing-masing Advokat/Penasehat Hukum dan Advokat pada "Kantor Hukum- Law Office YUDHI HERIANTO & PARTNERS " beralamat di Jalan Melati Raya No.52 Perumnas Helvetia, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2019 yang untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat sekarang Pemanding;

**LAWAN**

**1.PT.BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan**

Sisingamangaraja berkedudukan di Jl. Sisingamangaraja No. 241, Kelurahan Sudirejo-II Kecamatan Medan Kota, Kota Medan Tlpn (061) 7881111 Kode Pos, 20216 dalam hal ini diwakili oleh Marhehe Siburian sebagai Pemimpin Cabang BRI Medan Sisingamangaraja dengan memberi Kuasa kepada Rio Pandapotan Togatorop sebagai Relation Manager PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan Sisingamangaraja berdasarkan Surat Tugas Nomor B-2928-III/KC/ADK/11/2019 tanggal Nopember 2019 dan berdasarkan Surat Kuasa Nomor 2929-III/KC/ADK/11/2019 tanggal 19 Nopember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 Nopember 2019 dengan Reg. Nomor

**Halaman 1 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



2358/Perk.Perd/2019/PN Mdn, selanjutnya disebut sebagai Tergugat-I sekarang Terbanding I ;

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

**Medan** berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Unit II Medan Jl. Pangeran Diponegoro No.30 A, Kelurahan Madras hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan Telpon (061) 4513612 Kode Pos 20151, dalam hal ini diwakili oleh Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan memberi Kuasa kepada Siswanto sebagai Pelaksana berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-1603/WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 18 Nopember 2019 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-441/MK.1/2019 tanggal 22 Nopember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Desember 2019 dengan Reg. Nomor 2489/Perk.Perd/2019/PN Mdn, selanjutnya disebut sebagai Tergugat-II sekarang Terbanding II ;

**3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN,** Berkedudukan di Jl.

STM. Kelurahan Sitirejo-II, Kecamatan Amplas Kota Medan, Sumatera utara Kode Pos 20217, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dengan memberi Kuasa kepada Husnen sebagai Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Surat Tugas Nomor 655/ST-12.71/XI/2019 tanggal 11 Nopember 2019 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 501/SK-12.71/XI/2019 tanggal 11 Nopember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 Nopember 2019 dengan Reg. Nomor 2260/Perk.Perd/2019/PN Mdn, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat sekarang Turut Tegugat ;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 299/Pdt/ 2020/PT MDN tanggal 06 Juli 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;

**Halaman 2 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 299Pdt/2020/PT MDN tanggal 06 Juli 2020 oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan untuk membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Penetapan Hakim Ketua Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN tanggal 9 Juli 2020 tentang hari sidang perkara ini;
4. Berkas perkara Nomor 768/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 19 Maret 2020 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa dalam surat Gugatan tertanggal 23 Desember 2019 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan di bawah register perkara Nomor 768/Pdt.G/2019/PN Mdn, telah mengajukan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Jamin giting Komp. Citra Garden Blok C 12 No.8 Kelurahan Titi Rante Kecamatan Medan Baru, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.646 Kelurahan Titi Rante, dengan surat Ukur 237/Titi Rante/2010 seluas 160 m2 yang di terbitkan pada Tanggal 7 April 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (ic. Turut Tergugat) atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Rumah Kosong/Jalan
  - Sebelah Timur: bapak Alvin
  - Sebelah Selatan : Ibu Anita
  - Suharjo Sebelah Barat : Ibu Rosa Tarigandisebut sebagai Tanah Obyek Sengketa.
2. Bahwa pada tahun 2016 PENGGUGAT mengajukan Pinjaman Kredit Usaha Rakyat (KUR) untuk modal kerja pada tahun 2016 yang ditindak lanjuti dengan Pinjaman Modal Investasi pada tahun 2017, yang mana pembayaran cicilan klien kami berjalan dengan baik ke PT. BANK RAKYAT INDONESIA (persero) Tbk cabang Medan Sisingamangaraja yang beralamat di Jl. Sisimangaraja No.124 Medan (ic. TERGUGAT-I) tetapi anehnya sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan

**Halaman 3 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

#### Disclaimer

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



PENGGUGAT tidak pernah menerima segala bentuk Surat Perjanjian dari TERGUGAT-I yaitu di antaranya :

- a. Akta Perjanjian Kredit
  - b. Akta Pengakuan Hutang
  - c. Akta Perubahan
  - d. Akta Pemberian Hak Tanggungan
  - e. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama
  - f. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua
  - g. Perincian Tertulis dan Resmi dari TERGUGAT-I Selaku Kreditur tentang Pokok Hutang/Sisa Hutang, Jumlah Angsuran yang telah dibayar, Bunga dan Denda yang dibebankan kepada PENGGUGAT (Debitur).
3. Bahwa dengan tidak diberikannya seluruh Perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I, maka PENGGUGAT telah dirugikan secara moriil dan materiil karena tidak mengetahui dengan jelas beban hutang yang ditanggungnya, yaitu Bunga yang ditetapkan oleh TERGUGAT-I merupakan Bunga Berbunga atau tidak! Serta Denda yang ditetapkan oleh TERGUGAT-I sudah sesuaikah dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?, dengan demikian TERGUGAT-I telah melanggar asas keterbukaan dan transparansi data yang diatur oleh undang-undang perbankan maupun peraturan Bank Indonesia yang mana Data Perjanjian tersebut merupakan Hak dari pada Nasabah (ic. PENGGUGAT);
4. Bahwa selama menjadi Debitur di Tempat Tergugat-I, Penggugat tidak pernah bermasalah dan walaupun ada kendala keuangan Penggugat selalu memberitahukan kepada Tergugat, sampai dimana Penggugat mengalami masalah keuangan sejak bulan february 2019 Penggugat selalu beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya tersebut dengan proaktif dan berkomunikasi dengan Tergugat-I, sehingga Tergugat-I tidak pernah mengeluarkan surat Pemberitahuan keterlambatan pembayaran yang umumnya dilakukan satu kali dalam satu bulan pertama, Penggugat tidak pernah menerima surat teguran yang sifatnya lebih keras dari surat pemberitahuan. Surat teguran ini biasanya disertai dengan kehadiran pihak bank kepada debitur untuk meminta pernyataan kesanggupan membayar angsuran kredit. Hal ini dilakukan selama satu

**Halaman 4 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



bulan kedua, dan Tergugat-I tidak ada memberikan catatan pada register kredit nasabah berupa penurunan status kreditur menjadi kredit dalam pengawasan khusus.

5. Bahwa dengan tidak ada surat Teguran tersebut terlebih dahulu Tergugat-I langsung mengirimkan Surat Peringatan-1 pada tanggal 29 Juli 2019 yang terima oleh Penggugat dari Security kompleks pada tanggal 1 agustus 2019 tanpa ada keterangan status kredit tersebut yang langsung ditindak lanjuti Penggugat dengan menjumpai Tergugat-I dalam hal ini pimpinan Cabang Medan Sisingamangaraja pada tanggal 1 Agustus 2019, dimana dalam pertemuan tersebut penggugat mengajukan permohonan waktu 1 tahun akan tetapi pihak Pimpinan BRI mengatakan sampai bulan Desember 2019 dan menghasilkan kesepakatan secara lisan dengan Tergugat-I "bahwa hutang tersebut akan di bayar pada bulan Desember 2019 oleh Penggugat, dan Penggugat akan menjual sendiri objek jaminan, yang ditindak lanjuti oleh Penggugat dengan menawarkan melalui agen property untuk membatu menjual tanah berikut bangunan rumah tersebut sejak Bulan Agustus 2019 telah terpasang 2 (dua) spanduk dari Agen Property META dan ERA di depan rumah tersebut dengan Tulisan "RUMAH INI DIJUAL" ;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 1 Agustus 2019 Penggugat juga menerima surat Peringatan Ke-2 dan Ke-3 pada hari yang sama dari bagian penagihan kredit atas nama Rio serta yang membuat Penggugat bingung, karena terhadap surat Peringatan 1 (satu) Penggugat sudah datang dan berbicara dan mengambil kesepakatan secara lisan diberikan waktu sampai bulan Desember 2019 tersebut sehingga Penggugat tidak merespon lagi Surat Peringatan Ke-2 dan Ke-3 tersebut apalagi surat tersebut diberikan sekaligus oleh Tergugat-I, dan interval waktu antara Surat Peringatan -1 Dengan Surat Peringatan-Ke-2 dan ke-3 hanya total 14 hari, dari tanggal 1 Agustus sampai dengan Tanggal 14 Agustus 2019 sehingga tidak ada kesempatan Penggugat untuk berpikir dan berusaha untuk memutar uang apalagi dalam partai yang besar sesuai dengan Rincian hutang yang dikeluarkan Tergugat-I tersebut apalagi SP-2 dan 3 diterima pada hari dan tanggal yang sama padahal berdasarkan prosedur yang berlaku. Surat peringatan ini diberikan sebanyak 3 (tiga) kali selama 3 (tiga) minggu dengan cara :

**Halaman 5 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



- Bank akan memberikan surat peringatan pertama (SP-1) kepada debitur, dengan dikeluarkannya SP-1 ini maka status kredit debitur akan diturunkan dari kredit dalam perhatian khusus, menjadi kurang lancar.
  - Satu minggu setelah dikirimkannya SP-1 belum juga adanya tanda-tanda niat baik dari debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank akan menerbitkan SP-2. Pemberian SP-2 ini menyebabkan bank menurunkan lagi status sebagai debitur dari kredit kurang lancar menjadi kredit yang diragukan.
  - Tenggang satu minggu setelah SP-2 dikirimkan dan debitur belum juga menanggapi dengan sikap yang kooperatif, maka selanjutnya bank akan mengeluarkan SP-3. Dengan dikeluarkannya SP-3 ini maka bank akan menurunkan status kredit debitur dari kredit yang diragukan menjadi kredit macet
7. Bahwa oleh karena Penggugat sudah ada itikad baik dan kooperatif terhadap Surat Peringatan -1 tersebut dengan telah ada kesepakatan secara lisan berdasarkan hasil negoisasi yang akan dibayarkan pada bulan Desember 2019, sehingga seharusnya Tergugat-I tidak perlu mengeluarkan surat Peringatan ke-2 dan Ke-3 yang diterima Penggugat dari Bagian kredit atas Nama Rio, pada hari yang sama dikantor Tergugat I pada tanggal 1 Agustus 2019.
8. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 2019 Penggugat kembali menerima surat dari Securiy Komplek, setelah surat tersebut dibuka dan dibaca Klien kami alangkah terkejut dan socknya Penggugat membaca surat tersebut yang ternyata dari Tergugat-I yang perihalnya Pengosongan dan Rincian Hutang dan Pemberitahuan Lelang Eksekusi sesuai dengan surat No. B.2329-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019 dan surat No. B. 2345-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019, yang intinya menyebutkan “ PT.BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan Sisingamangaraja berdasarkan Hak tanggungan akan melaksanakan Penjualan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan atas barang jaminan, pada tanggal 15 Oktober 2019, maka diminta untuk segera

**Halaman 6 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan objek barang jaminan tersebut paling lambat 1 (satu) hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang”.

9. Bahwa Tentang surat No. B.2329-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019 dan surat No. B. 2345-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019, perihal Pengosongan dan Rincian Hutang dan Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang dikeluarkan oleh Tergugat-I tersebut, Penggugat keberatan dan merasa dirugikan atas sikap dan tindakan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Pimpinan Cabang Singamangaraja (ic. Tergugat-I) atas upaya untuk melaksanakan Penjualan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL) Medan (Ic. Tergugat-II) pada tanggal 15 Oktober 2019, terhadap tanah objek sengketa yang selama bertahun-tahun menjadi satu-satunya tempat tinggal PENGGUGAT beserta keluarganya. Dan Penggugat telah menanggapi surat tersebut serta mengajukan permohonan kepada Tergugat-I pada tanggal 11 Oktober 2019 yang diterima oleh security Tergugat-I yang ditembuskan kepada Tergugat-II sesuai dengan surat No 21/YH-LAW OFFICE/ X/2019 tertanggal 11 Oktober 2019;

10. Bahwa ternyata TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tetap melakukan proses pelaksanaan Lelang dengan membuat pengumuman lelang terhadap objek sengketa, yang mana pengumuman tersebut Tidak menerapkan Asas Transparan dan Keterbukaan, karena Lelang Hak Tanggungan tersebut yang diumumkan pada tanggal 15 Oktober 2019, Penggugat tidak mendapatkan lampiran pengumuman surat kabar tersebut layaknya pengumuman lelang pada umumnya, sehingga terkesan ditutup-tutupi dan ada apa sebenarnya???

11. Bahwa penentuan nilai lelang terhadap aset Penggugat ternyata hanya sebesar Rp 1.960.000.000,- (Satu Milliar Sembilan ratus enam puluh juta rupiah), padahal sesuai Laporan Appraisal adalah sebesar Rp 2.500.000.000,- (Dua miliar lima ratus juta rupiah) dan harga Pasaran Umum Setempat Objek Jaminan tersebut seharga Rp 4.000.000.000,- (Empat milyar rupiah). maka berdasarkan Pasal 45 huruf b PMK 27/2016 tersebut telah diatur bahwa hanya lelang Eksekusi Pasal 6 ketentuan UU No.4 tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dengan nilai limit lebih besar dari 1

**Halaman 7 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Miliyar harus ditetapkan oleh penilai Idenpenden, sedangkan limit lelang dibawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir Internal bank, Sehingga dengan demikian Nilai Lelang tersebut jauh dari rasa Keadilan dan Kemanusiaan oleh karena itu PENGGUGAT merasa keberatan dan telah dirugikan sehingga mengajukan permohonan Kepada Tergugat-I yang ditembuskan kepada Tergugat-II agar Menunda/Membatalkan surat No. B.2329-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019 dan surat No. B. 2345-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019, perihal Pengosongan dan Rincian Hutang dan Pemberitahuan Lelang Eksekusi pada tanggal 15 Oktober 2019;.

12. Bahwa PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk Cabang Sisingamangaraja sebagai Debitur (TERGUGAT-I) dan Kantor Kekayaan Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan (TERGUGAT-II) secara fakta bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) sehingga terhadap PENGGUGAT merasa dirugikan, padahal tanggal 1 Agustus 2019 Penggugat telah sepakat secara Lisan bahwa hutang tersebut akan dibayar oleh Penggugat pada bulan Desember 2019 secara seketika dan sekaligus dengan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri Objek Perkara akan tetapi telah dilanggar oleh Tergugat-I bersama-sama dengan Tergugat-II dengan membuat Pengumuman Lelang pada Tanggal 15 Oktober 2019 dengan harga yang tidak wajar, Padahal pada tahun 2016 PENGGUGAT telah mengajukan kredit Usaha Rakyat ( KUR) Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) ke Pihak Kreditur (TERGUGAT-I) dan Tergugat-I memberikan lagi Pinjaman Dana Investasi pada tahun 2017 diatas nilai Kredit Usaha Rakyat (KUR) tersebut artinya Pihak PT.BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Sisingamangaraja Medan (TERGUGAT-I) sebagai Kreditur telah menghitung dengan sangat hati-hati berdasarkan asas kehati-hatian Perbankan Nilai objek Sengketa tersebut pasti di atas nilai pinjaman agar apabila terjadi kredit macet bisa dilelang dengan harga yang tinggi sehingga tidak merugikan PARA PIHAK. Ironisnya Kantor Kekayaan Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) (ic. Tergugat-II) dan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (persero) Tbk Cabang Sisingamangaraja Medan (ic. Tergugat-I) sebagai Kreditur telah membuat limit harga lelang obyek sengketa milik Penggugat di

**Halaman 8 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

#### Disclaimer

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



bawah harga normal sehingga nilai lelang tersebut jauh dari nilai wajar dan rasa Keadilan dan Kemanusiaan.;

13. Bahwa dengan hendak dilelangnya obyek sengketa jauh di bawah kewajaran oleh TERGUGAT-I melalui TERGUGAT-II tersebut ternyata telah merugikan dan mengorbankan PENGGUGAT, apalagi sudah ada Kesepakatan secara lisan akan dilakukan Pembayaran pada Bulan Desember 2019 sehingga perbuatan TERGUGAT –I dan Tergugat-II tersebut telah memenuhi unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechmatige Daad) terhadap PENGGUGAT.
14. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT-I dan II tersebut, PENGGUGAT merasa kaget, Shock dan kecewa karena PENGGUGAT tidak menyangka obyek Jaminan akan dijual dengan harga serendah itu yang mana akhirnya Lelang tersebut mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil. a. Kerugian Materiil Adalah Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT karena obyek Sengketa akan di lelang dengan Harga yang sangat murah jauh dari Harga Pasaran Umum setempat karena apabila dijual sendiri oleh PENGGUGAT senilai Rp 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah).-----b. Kerugian Immateriil Adalah Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT karena merasa dipermainkan harga dirinya, karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat karena dianggap tidak bisa membayar hutang kepada TERGUGAT-I, apabila hal ini diperhitungkan dengan uang senilai Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Sehingga total jumlah kerugian PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil adalah sebagai berikut :Rp 2.500.000.000,- + Rp 1.000.000.000,- = Rp 3.500.000.000, (Terbilang tiga milyar lima ratus juta rupiah).
15. Bahwa dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan ditarik dalam Gugatan ini sebagai TERGUGAT-II karena telah mengeluarkan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa (yang diterbitkan oleh Turut Tergugat) dengan harga jauh dari harga pasaran umum setempat, dan telah menyalahi Peraturan Tata Cara Lelang Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Vendu Regelement Stbl. 1908 No. 189 yang bersambung dengan Stbl. 1940 No. 56, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.

**Halaman 9 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40/PMK.07/2006 tertanggal 30 Mei 2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Nilai Lelang tersebut sangat tidak manusiawi serta tidak masuk akal, sehingga TERGUGAT-II harus dihukum secara tanggung renteng bersama dengan Tergugat-I untuk membayar kerugian Penggugat sesuai dengan isi Putusan dalam Perkara a quo;

16. Bahwa melihat tindakan Tergugat-I dan Tergugat-II yang membuat Pengumuman Lelang Eksekusi atas Objek sengketa, tanpa persetujuan dari Penggugat telah bertentangan dengan hukum dan keadilan, dan untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka patut dan beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini terlebih dahulu memerintahkan untuk menghentikan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut sebelum adanya putusan dalam pokok perkara;
17. Bahwa apabila Tergugat-I dan Tergugat-II lalai untuk menjalankan Putusan provisionil dalam perkara ini, maka patut Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat-I untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk tiap hari lalai melaksanakan keputusan Provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;
18. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II yang hendak melaksanakan Lelang eksekusi terhadap objek sengketa sudah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka patut dan beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo memerintahkan supaya Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membatalkan Pelaksanaan Lelang eksekusi terhadap objek sengketa dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek sengketa guna melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat-I seketika dan sekaligus;
19. Bahwa kebutuhan Penggugat atas perkara ini adalah sangat mendesak, maka patut pula Tergugat-I dan II juga dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) untuk tiap hari keterlambatan, terhitung sejak Putusan perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde);
20. Bahwa guna menghindari Gugatan aquo issolir (hampa) adanya, maka Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Medan cq.

**Halaman 10 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas asset milik Tergugat-I berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jl. Sisingamangaraja No. 241, Kelurahan Sudirejo-II Kecamatan Medan Kota, Kota Medan.

21. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti yang sah dan jelas, maka guna menghindari kerugian yang semakin besar bagi para Penggugat, mohon kiranya Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan agar Putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad); Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menerima, memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut :

## A. DALAM PROVISI

1. Menghukum kepada TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II untuk menghentikan tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat-I dan II terhadap Objek sengketa berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jamin Ginting Komplek Citra Garden Blok C 12 No.8 Kelurahan Titi Rante Kecamatan Medan Baru Kota Medan Provinsi Sumatera Utara. sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.646 Kel. Titi Rante, dengan surat Ukur 237/Titi Rante /2010 seluas 160 m2 yang di terbitkan pada Tanggal 7 April 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (ic. Turut Tergugat) atas nama PENGGUGAT sebelum adanya putusan dalam pokok perkara;
2. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap hari lalai melaksanakan keputusan Provisi dalam perkara ini kepada Penggugat.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) ;

**Halaman 11 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

### Disclaimer

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



3. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jamin Ginting Komp. Citra Garden Blok C 12 No.8 Kelurahan Titi Rante Kecamatan Medan Baru, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.646 Kel. Titi Rante, dengan surat Ukur 237/Titi Rante /2010 seluas 160 m2 yang di terbitkan pada Tanggal 7 April 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (ic. Turut Tergugat) atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Rumah Kosong/Jalan
  - Sebelah Timur: Bapak Alvin
  - Sebelah Selatan : Ibu Anita
  - Suharjo Sebelah Barat : Ibu Rosa TariganAdalah Tanah Obyek Sengketa.
4. Memerintahkan Tergugat-I dan Tergugat-II dan Untuk membatalkan Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan surat No. B.2329-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019 dan surat No. B. 2345-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019, perihal Pengosongan dan Rincian Hutang dan Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk menjual sendiri objek jaminan selanjutnya melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat-I seketika dan tanpa syarat apapun juga;
6. Memerintahkan Tergugat-I dan tergugat-II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.464 Kel. Titi Rante, dengan surat Ukur 237/Titi Rante /2010 seluas 160 m2 yang di terbitkan pada Tanggal 7 April 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (ic. Turut Tergugat) atas nama PENGGUGAT dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil secara tunai kepada PARA PENGGUGAT sebesar :: Rp 2.500.000.000,- + Rp 1.000.000.000,- = Rp 3.500.000.000,(Terbilang tiga milyar lima ratus juta rupiah).
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;

**Halaman 12 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



10. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

S U B S I D A I R : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I sebagai berikut :

EKSEPSI I

1. GUGATAN PENGGUGAT MENGGABUNGAN ANTARA GUGATAN WANPRESTASI DENGAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa gugatan Penggugat secara nyata telah menggabungkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Dalam petitum gugatan penggugat secara jelas Penggugat mohon agar perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sedangkan dalam posita gugatan poin 3, Penggugat mendalilkan bahwa: "... dengan demikian TERGUGAT-I telah melanggar asas keterbukaan dan transparansi data yang diatur oleh undang-undang Perbankan maupun peraturan bank Indonesia yang mana Data Perjanjian tersebut merupakan Hak dari pada Nasabah (ic. PENGGUGAT)". Berdasarkan dalil posita Penggugat yang demikian secara jelas Penggugat menuntut Hak kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian. Tuntutan pemenuhan Hak sebagaimana dalil Penggugat yang demikian jelas-jelas merupakan ciri dari gugatan Wanprestasi.
2. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sesuai Putusan No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menyebutkan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;
3. Bahwa Dengan demikian, maka terhadap gugatan Penggugat yang menggabungkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan

**Halaman 13 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



melawan hukum sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

EKSEPSI II

2.GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

1.

1. Bahwa salah satu alasan suatu gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas adalah karena adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dengan petitum gugatan yang mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan hal tersebut terkandung dalam gugatan Penggugat a quo.
2. Bahwa dalam dalil posita gugatan poin 11, Penggugat menyebutkan bahwa harga pasar wajar atas objek sengketa yaitu sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). Nilai ini tidak sesuai dengan uraian kerugian materiil sebagaimana terurai pada posita poin 14 dimana Penggugat menyatakan kerugian materiil sebesar nilai harga pasaran umum sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa dengan demikian, tidak jelas berapa harga taksiran untuk nilai pasar atas objek sengketa yang akan digunakan oleh Penggugat. Adanya ketidaksesuaian dalil-dalil yang Penggugat uraikan dalam gugatan a quo membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas. Maka sudah sepatutnya terhadap gugatan yang kabur dan tidak jelas tersebut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain terhadap Eksepsi tersebut,

B a h w a Salah satu alasan suatu gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas adalah karena adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dengan petitum gugatan yang mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan hal tersebut terkandung dalam gugatan Penggugat a quo.

1. B a h w a Dalam dalil posita gugatan poin 11, Penggugat menyebutkan bahwa harga pasar wajar atas objek sengketa yaitu sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). Nilai ini tidak sesuai dengan uraian kerugian materiil sebagaimana terurai pada posita poin 14 dimana

**Halaman 14 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Penggugat menyatakan kerugian materiil sebesar nilai harga pasaran umum sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

2. B a h w a Dengan demikian, tidak jelas berapa harga taksiran untuk nilai pasar atas objek sengketa yang akan digunakan oleh Penggugat. Adanya ketidaksesuaian dalil-dalil yang Penggugat uraikan dalam gugatan a quo membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas. Maka sudah sepatutnya terhadap gugatan yang kabur dan tidak jelas tersebut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. B a h w a Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain terhadap Eksepsi tersebut, dengan ini Tergugat I mengajukan Jawaban sebagai berikut;
2. B a h w a Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. B a h w a Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. B a h w a Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya;
5. B a h w a Antara Penggugat bersama suaminya Sdr. Herman Setyabudi dengan Tergugat I telah ada perjanjian hutang-piutang dimana Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I berdasarkan Akta-Akta Perjanjian sebagai berikut:

1. Akta

**Halaman 15 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja nomor 87 tanggal 11 Maret 2017. Berdasar perjanjian tersebut, Penggugat menerima Kredit Usaha Rakyat (KUR) untuk tambahan Modal Kerja sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu selama 48 (empat puluh delapan) bulan. Namun demikian, sebelum jangka waktu kredit berakhir telah dilakukan perjanjian kredit baru menggantikan perjanjian ini yaitu dengan adanya Perjanjian Kredit nomor 26 tanggal 25 Agustus 2017;

2. Akta

Perjanjian Kredit nomor 26 tanggal 25 Agustus 2017. Berdasarkan perjanjian ini, Penggugat menerima fasilitas kredit investasi untuk refinancing tempat usaha sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dan fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, sehingga total kredit yang diterima Penggugat sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

6. B a h w a Sebagai jaminan hutang, Penggugat telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 646/ Kel. Titi Rante dengan Surat Ukur nomor 237/Titi Rante/2010 tanggal 7 April 2010 terdaftar atas nama Hamidah Siregar yang telah dipasang Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat hak Tanggungan nomor 9580/2017;

7. B a h w a Dalam perjalanan kreditnya tersebut, Penggugat mengalami kesulitan perekonomian sehingga Penggugat mengajukan keringanan pembayaran hutang. Atas permohonan tersebut, Tergugat I telah memberikan bantuan keringanan dalam bentuk restrukturisasi kredit yang tertuang sebagaimana dalam Akta Restrukturisasi

**Halaman 16 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 134 tanggal 27 September 2018;

8. B a h w a Setelah memperoleh restrukturisasi kredit, ternyata Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran hutang kepada Tergugat I secara tertib (menunggak) sehingga Tergugat I mengirimkan surat-surat peringatan kepada Penggugat sebagai berikut:

1. Surat nomor B.1579-KC-II/ADK/07/2019 tanggal 29 Juli 2019 perihal Surat Peringatan I (satu);
2. Surat nomor B.1613-KC-II/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019 perihal Surat peringatan II (dua);
3. Surat nomor B.1687-KC-II/ADK/08/2019 tanggal 8 Agustus 2019 perihal Surat Peringatan III (tiga);

9. B a h w a Setelah Tergugat I mengirimkan surat-surat peringatan dan Penggugat tetap tidak memenuhi kewajiban membayar hutang, selanjutnya demi mempertahankan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“apabila debitur wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu”;

Maka Tergugat I telah mengajukan pendaftaran lelang terhadap objek jaminan kredit Penggugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Selanjutnya setelah mendapatkan jadwal lelang, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat melalui surat nomor B.2435-II/KC/ADK/09/2019 tanggal 30 September 2019 perihal Pemberitahuan Lelang

**Halaman 17 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Eksekusi.

10. B a h w a Atas pelaksanaan lelang agunan Penggugat, telah diumumkan melalui selebaran pengumuman Nomor 2173-II/KC/ADK/09/2019 tanggal 16 September 2019 dan melalui Pengumuman Koran Tribun Medan yang terbit pada tanggal 1 Oktober 2019;

11. B a h w a Posita gugatan poin 2 dan 3 yang pada intinya menyebutkan bahwa Tergugat I melanggar hak dan merugikan Penggugat akibat tidak memberikan surat perjanjian, perubahan dan pengikatan jaminan adalah tidak berdasar hukum dan patut ditolak. Adapun perjanjian-perjanjian kredit dan pengikatan agunan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan secara notariil dimana baik Penggugat dan Tergugat I adalah sama-sama penghadap yang memiliki kedudukan sama terhadap hak untuk mendapatkan salinan akta notariil tersebut. Apabila memang Penggugat menginginkan salinan akta, maka sesuai Pasal 54 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 undang-undang jabatan Notaris menyebutkan :

“Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan”;

Berdasarkan ketentuan pasal 54 ayat (1) undang-undang tersebut maka Penggugat dapat meminta kepada Notaris yang membuat Akta Perjanjian. Maka dengan demikian tidak berdasarkan hukum dan sepatutnya ditolak tuduhan dari Penggugat bahwa Tergugat I melanggar hak dan

**Halaman 18 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



merugikan Penggugat.

Bahwa namun demikian, tuduhan kepada Tergugat I yang telah merugikan Penggugat akibat tidak menyerahkan surat perjanjian, perubahan dan pengikatan jaminan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena Penggugat telah sepakat menjalankan kewajibannya sebagaimana dalam perjanjian kredit, yang mana hal ini terbukti dengan dilakukannya pembayaran angsuran oleh Penggugat;

12. B a h w a Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dalam posita poin 4 yang pada intinya Penggugat telah beriktikad baik atas kewajiban hutangnya. Karena pada kenyataannya, Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I dimana Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran hutang walaupun telah diberikan keringanan dalam bentuk restrukturisasi;

13. B a h w a Secara teknis perbankan, Tergugat I telah menjalankan prosedur penagihan tunggakan (penanganan kredit macet) sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga dalil Penggugat dalam posita poin 5 yang menyatakan tidak adanya pemberian surat Teguran kepada Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena pada prinsipnya surat Teguran adalah sama dengan surat peringatan sebagaimana sudah Tergugat uraikan dalam jawaban poin 8 diatas. Demikian pula patut ditolak karena tidak memiliki dasar yaitu dalil Penggugat yang menyebutkan adanya kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat I bahwa hutangnya akan dibayar pada bulan Desember 2019 dan Penggugat akan menjual sendiri objek jaminan. Bahwa tidak ada kesepakatan yang demikian karena kepentingan bagi Tergugat I yaitu agar hutang penggugat segera lunas baik dengan dilakukan secara sukarela oleh Penggugat dengan melakukan

**Halaman 19 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



penjualan sendiri jaminan kreditnya, ataupun dengan melalui pelelangan umum dengan menjalankan eksekusi lelang berdasarkan pasal 6 UU Hak Tanggungan;

14. B a h w a Tergugat I menolak dalil posita Penggugat poin 6 yang pada intinya menguraikan teknis pemberian surat peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat. Sebagaimana sudah Tergugat I uraikan pada jawaban poin 8, prosedur penanganan kredit macet Penggugat telah Tergugat I lakukan sesuai dengan ketentuan dan kepatutan hukum dimana peringatan-peringatan telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali dengan jeda waktu secara patut, yang mana hal tersebut telah membuktikan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian kredit. Pada posisi ini sebenarnya Tergugat I-lah yang dirugikan karena mendapatkan pengembalian hutang dari Penggugat tidak sesuai dengan yang diperjanjikan (Penggugat menunggak);
15. B a h w a Tergugat I menolak dalil posita gugatan poin 10 yang menyatakan bahwa proses lelang terkesan tidak transparan dan ditutup-tutupi karena sebagaimana sudah Tergugat I uraikan bahwa pelaksanaan lelang sudah Tergugat I beritahukan melalui surat nomor B.2435-II/KC/ADK/09/2019 tanggal 30 September 2019 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Dan tidaklah menjadi kewajiban bagi Tergugat I untuk menyampaikan pengumuman koran kepada Penggugat karena sejatinya maksud dan tujuan adanya pengumuman koran itu sendiri adalah untuk memenuhi asas transparansi bagi masyarakat umum yang akan menjadi peserta pembeli lelang;
16. B a h w a Dalil posita gugatan poin 11 yang menyatakan bahwa penentuan limit lelang tidak didasarkan pada penilaian penilai independen adalah tidak benar dan sepatutnya ditolak karena Tergugat I menggunakan hasil penilaian

**Halaman 20 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



oleh penilai independen dalam menentukan limit lelang jaminan Penggugat. Adapun dasar penilaian yang Tergugat I gunakan yaitu hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Areyanti, Junita sesuai Laporan penilaian nomor 05174/0052-01/PI/10/0120/1/VI/2019 tertanggal 14 Juni 2019 yang mana nilai pasar wajar untuk jaminan kredit Penggugat dinilai sebesar Rp.1.963.248.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh tiga juta dua ratus empat puluh delapan ribu rupiah) sehingga wajar dalam lelang objek a quo dibuka penawaran sebesar Rp.1.960.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah). Sebaliknya, sangat tidak berdasar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai appraisal atas objek jaminan sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan nilai pasar dari jaminan kreditnya sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

17. B a h w a Atas semua yang Tergugat I uraikan diatas, telah nyata bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena pada faktanya semua yang telah Tergugat I lakukan dalam rangka penanganan kredit macet Penggugat adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian maka tidak ada kerugian baik materiil maupun immateriil yang ditanggung Penggugat yang perlu dipertimbangkan. Selanjutnya atas tuntutan provional dalam gugatan a quo yang mana Penggugat mohon agar tidak dilakukannya tindakan-tindakan terhadap objek jaminan adalah sangat tidak berdasar dan sepatutnya ditolak karena Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki kuasa untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana telah disetujui oleh Penggugat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);
18. B a h w a Tidak ada lagi yang perlu Tergugat I tanggapi terkait gugatan a quo. Seluruh dalil gugatan Penggugat
- Halaman 21 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



sepatutnya ditolak karena semua perbuatan yang telah Tergugat I lakukan adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satupun yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Selanjutnya terhadap hal-hal yang tidak/belum Tergugat I tanggapi bukan berarti Tergugat I terima, namun secara otomatis Tergugat I TOLAK karena tidak ada relevansinya terhadap gugatan a quo atau merupakan dalil-dalil yang berulang.

MAKA

Atas semua uraian Jawaban Tergugat I baik dalam eksepsi maupun pokok perkara, Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Memeriksa Yang Memutus Perkara a quo kiranya berkenan memberikan Putusan:

A. Dalam Provisi

Menolak Gugatan Provisi Penggugat

B. Dalam Pokok Perkara

MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA atau setidaknya menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

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

Dengan ini Tergugat I mengajukan Jawaban sebagai berikut;

1. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya;

**Halaman 22 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



4. Bahwa antara Penggugat bersama suaminya Sdr. Herman Setyabudi dengan Tergugat I telah ada perjanjian hutang-piutang dimana Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I berdasarkan Akta-Akta Perjanjian sebagai berikut:
  1. Akta Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja nomor 87 tanggal 11 Maret 2017. Berdasar perjanjian tersebut, Penggugat menerima Kredit Usaha Rakyat (KUR) untuk tambahan Modal Kerja sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu selama 48 (empat puluh delapan) bulan. Namun demikian, sebelum jangka waktu kredit berakhir telah dilakukan perjanjian kredit baru menggantikan perjanjian ini yaitu dengan adanya Perjanjian Kredit nomor 26 tanggal 25 Agustus 2017;
  2. Akta Perjanjian Kredit nomor 26 tanggal 25 Agustus 2017. Berdasarkan perjanjian ini, Penggugat menerima fasilitas kredit investasi untuk refinancing tempat usaha sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dan fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, sehingga total kredit yang diterima Penggugat sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa sebagai jaminan hutang, Penggugat telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 646/ Kel. Titi Rante dengan Surat Ukur nomor 237/Titi Rante/2010 tanggal 7 April 2010 terdaftar atas nama Hamidah Siregar yang telah dipasang Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat hak Tanggungan nomor 9580/2017;
6. Bahwa dalam perjalanan kreditnya tersebut, Penggugat mengalami kesulitan perekonomian sehingga Penggugat mengajukan keringanan pembayaran hutang. Atas permohonan tersebut, Tergugat I telah memberikan bantuan keringanan dalam bentuk restrukturisasi kredit yang tertuang sebagaimana dalam Akta Restrukturisasi nomor 134 tanggal 27 September 2018;
7. Bahwa setelah memperoleh restrukturisasi kredit, ternyata Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran hutang kepada

**Halaman 23 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Tergugat I secara tertib (menunggak) sehingga Tergugat I mengirimkan surat-surat peringatan kepada Penggugat sebagai berikut:

1. Surat nomor B.1579-KC-II/ADK/07/2019 tanggal 29 Juli 2019 perihal Surat Peringatan I (satu);
2. Surat nomor B.1613-KC-II/ADK/08/2019 tanggal 2 Agustus 2019 perihal Surat peringatan II (dua);
3. Surat nomor B.1687-KC-II/ADK/08/2019 tanggal 8 Agustus 2019 perihal Surat Peringatan III (tiga);
8. Bahwa setelah Tergugat I mengirimkan surat-surat peringatan dan Penggugat tetap tidak memenuhi kewajiban membayar hutang, selanjutnya demi mempertahankan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: "apabila debitur wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu";

Maka Tergugat I telah mengajukan pendaftaran lelang terhadap objek jaminan kredit Penggugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Selanjutnya setelah mendapatkan jadwal lelang, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat melalui surat nomor B.2435-II/KC/ADK/09/2019 tanggal 30 September 2019 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi.

9. Bahwa atas pelaksanaan lelang agunan Penggugat, telah diumumkan melalui selebaran pengumuman Nomor 2173-II/KC/ADK/09/2019 tanggal 16 September 2019 dan melalui Pengumuman Koran Tribun Medan yang terbit pada tanggal 1 Oktober 2019;
10. Bahwa posita gugatan poin 2 dan 3 yang pada intinya menyebutkan bahwa Tergugat I melanggar hak dan merugikan Penggugat akibat tidak memberikan surat perjanjian, perubahan dan pengikatan jaminan adalah tidak berdasar hukum dan patut ditolak. Adapun perjanjian-perjanjian kredit dan pengikatan agunan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan secara notariil dimana baik Penggugat dan Tergugat I adalah sama-sama penghadap yang memiliki kedudukan sama terhadap hak untuk mendapatkan salinan akta notariil tersebut. Apabila

**Halaman 24 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



memang Penggugat menginginkan salinan akta, maka sesuai Pasal 54 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 undang-undang jabatan Notaris menyebutkan :

“Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan”;

Berdasarkan ketentuan pasal 54 ayat (1) undang-undang tersebut maka Penggugat dapat meminta kepada Notaris yang membuat Akta Perjanjian. Maka dengan demikian tidak berdasarkan hukum dan sepatutnya ditolak tuduhan dari Penggugat bahwa Tergugat I melanggar hak dan merugikan Penggugat.

Bahwa namun demikian, tuduhan kepada Tergugat I yang telah merugikan Penggugat akibat tidak menyerahkan surat perjanjian, perubahan dan pengikatan jaminan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena Penggugat telah sepakat menjalankan kewajibannya sebagaimana dalam perjanjian kredit, yang mana hal ini terbukti dengan dilakukannya pembayaran angsuran oleh Penggugat;

11. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dalam posita poin 4 yang pada intinya Penggugat telah beriktikad baik atas kewajiban hutangnya. Karena pada kenyataannya, Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I dimana Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran hutang walaupun telah diberikan keringanan dalam bentuk restrukturisasi;
12. Bahwa secara teknis perbankan, Tergugat I telah menjalankan prosedur penagihan tunggakan (penanganan kredit macet) sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga dalil Penggugat dalam posita poin 5 yang menyatakan tidak adanya pemberian surat Teguran kepada Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena pada prinsipnya surat Teguran adalah sama dengan surat peringatan sebagaimana sudah Tergugat uraikan dalam jawaban poin 8 diatas. Demikian pula patut ditolak karena tidak memiliki dasar yaitu dalil Penggugat yang menyebutkan adanya kesepakatan lisan antara Penggugat dengan

**Halaman 25 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Tergugat I bahwa hutangnya akan dibayar pada bulan Desember 2019 dan Penggugat akan menjual sendiri objek jaminan. Bahwa tidak ada kesepakatan yang demikian karena kepentingan bagi Tergugat I yaitu agar hutang penggugat segera lunas baik dengan dilakukan secara sukarela oleh Penggugat dengan melakukan penjualan sendiri jaminan kreditnya, ataupun dengan melalui pelelangan umum dengan menjalankan eksekusi lelang berdasarkan pasal 6 UU Hak Tanggungan;

13. Bahwa Tergugat I menolak dalil posita Penggugat poin 6 yang pada intinya menguraikan teknis pemberian surat peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat. Sebagaimana sudah Tergugat I uraikan pada jawaban poin 8, prosedur penanganan kredit macet Penggugat telah Tergugat I lakukan sesuai dengan ketentuan dan kepatutan hukum dimana peringatan-peringatan telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali dengan jeda waktu secara patut, yang mana hal tersebut telah membuktikan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian kredit. Pada posisi ini sebenarnya Tergugat I-lah yang dirugikan karena mendapatkan pengembalian hutang dari Penggugat tidak sesuai dengan yang diperjanjikan (Penggugat menunggak);

14. Bahwa Tergugat I menolak dalil posita gugatan poin 10 yang menyatakan bahwa proses lelang terkesan tidak transparan dan ditutup-tutupi karena sebagaimana sudah Tergugat I uraikan bahwa pelaksanaan lelang sudah Tergugat I beritahukan melalui surat nomor B.2435-II/KC/ADK/09/2019 tanggal 30 September 2019 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi. Dan tidaklah menjadi kewajiban bagi Tergugat I untuk menyampaikan pengumuman koran kepada Penggugat karena sejatinya maksud dan tujuan adanya pengumuman koran itu sendiri adalah untuk memenuhi asas transparansi bagi masyarakat umum yang akan menjadi peserta pembeli lelang;

15. Bahwa dalil posita gugatan poin 11 yang menyatakan bahwa penentuan limit lelang tidak didasarkan pada penilaian penilai independen adalah tidak benar dan sepatutnya ditolak karena Tergugat I menggunakan hasil penilaian oleh penilai independen dalam menentukan limit lelang jaminan Penggugat. Adapun dasar penilaian yang Tergugat I gunakan yaitu hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Areyanti, Junita sesuai Laporan penilaian nomor 05174/0052-01/PI/10/0120/1/VI/2019 tertanggal 14 Juni

**Halaman 26 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



2019 yang mana nilai pasar wajar untuk jaminan kredit Penggugat dinilai sebesar Rp.1.963.248.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh tiga juta dua ratus empat puluh delapan ribu rupiah) sehingga wajar dalam lelang objek a quo dibuka penawaran sebesar Rp.1.960.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah). Sebaliknya, sangat tidak berdasar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai appraisal atas objek jaminan sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan nilai pasar dari jaminan kreditnya sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

16. Bahwa atas semua yang Tergugat I uraikan diatas, telah nyata bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena pada faktanya semua yang telah Tergugat I lakukan dalam rangka penanganan kredit macet Penggugat adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian maka tidak ada kerugian baik materiil maupun immateriil yang ditanggung Penggugat yang perlu dipertimbangkan. Selanjutnya atas tuntutan provional dalam gugatan a quo yang mana Penggugat mohon agar tidak dilakukannya tindakan-tindakan terhadap objek jaminan adalah sangat tidak berdasar dan sepatutnya ditolak karena Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki kuasa untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana telah disetujui oleh Penggugat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);

17. Bahwa tidak ada lagi yang perlu Tergugat I tanggap terkait gugatan a quo. Seluruh dalil gugatan Penggugat sepatutnya ditolak karena semua perbuatan yang telah Tergugat I lakukan adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satupun yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Selanjutnya terhadap hal-hal yang tidak/belum Tergugat I tanggap bukan berarti Tergugat I terima, namun secara otomatis Tergugat I TOLAK karena tidak ada relevansinya terhadap gugatan a quo atau merupakan dalil-dalil yang berulang.

MAKA Atas semua uraian Jawaban Tergugat I baik dalam eksepsi maupun pokok perkara, Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Memeriksa Yang Memutus Perkara a quo kiranya berkenan memberikan Putusan:

**Halaman 27 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Dalam Provisi

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat

B. Dalam Pokok Perkara

- MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA atau setidaknya menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono). Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut :

Jawaban Tergugat II sebagai berikut :

- A. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- B. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 646/Titi Rante dengan luas 160m<sup>2</sup> atas nama Hamidah Siregar yang terletak di Jalan Jamin Ginting Komplek Citra Garden Blok C 12 Nomor 8, Kelurahan Titi Rante, Kecamatan Medan Baru, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang untuk selanjutnya disebut objek sengketa.
- C. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sehingga lelang atas objek sengketa harus dibatalkan.
- D. Bahwa seluruh tahapan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dalam perkara a quo, telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), sehingga tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat II yang senyatanya bertentangan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

**DALAM PROVISI**



1. Bahwa setelah Tergugat II cermati gugatan Penggugat, diketahui pada halaman 9 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan provisi berupa:
  - a. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa; serta
  - b. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk tiap hari lalai dalam pelaksanaan putusan provisi perkara a quo.
2. Bahwa petitum dalam provisi gugatan Penggugat dimaksud tidak didasari kepada posita dalam gugatan, sehingga terhadap petitum dalam provisi gugatan Penggugat tentu tidak dapat dipertimbangkan apalagi dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.
3. Bahwa hal tersebut telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 94 Rv yaitu apabila Pasal 8 Rv tidak diikuti, maka akibatnya hukumnya adalah suatu gugatan harus batal. Hal tersebut juga telah dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 yaitu tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak petitum dalam provisi gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM EKSEPSI**

**A. Eksepsi Kompetensi Absolut**

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) (untuk selanjutnya Perma 2/2019) yang berbunyi:

**Halaman 29 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



"Pasal 1

4. Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Maka berdasarkan ketentuan dimaksud, terdapat 2 (dua) unsur sengketa perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan yaitu:

- a. Adanya tuntutan untuk menyatakan tidak sah/batal tindakan Pejabat Pemerintahan; serta
  - b. Adanya besaran ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat;
2. Bahwa terkait dengan hal tersebut, maka dengan merujuk kepada dalil gugatan Penggugat yaitu :
    - a. Dalil Penggugat pada halaman 7 angka 15 yang pada intinya Penggugat menyatakan jika Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menuntut ganti rugi secara tanggung renteng kepada Tergugat II;
    - b. Dalil Penggugat pada halaman 7 angka 14 yang pada intinya menyatakan jika alasan Tergugat II dijadikan pihak dalam perkara a quo dikarenakan telah mengeluarkan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa; dan
    - c. Dalil Penggugat pada halaman 8 angka 18 yang pada intinya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek sengketa.

Maka dengan adanya dalil-dalil tersebut maka senyatanya gugatan Penggugat merupakan Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sesuai dengan Perma 2/2019.

3. Bahwa lebih lanjut, diatur dalam Pasal 2 (1) Perma 2/2019 yang berbunyi:

Pasal 2

- (1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

**Halaman 30 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Sehingga dengan demikian, maka jelas gugatan Penggugat yang senyatanya merupakan Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan dari peradilan tata usaha negara, sehingga dalam hal ini Pengadilan Negeri Medan tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara a quo.

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang diuraikan dalam provisi dan eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

#### A. Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Sehingga Lelang Adalah Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat Serta Tidak Dapat Dibatalkan

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 8 angka 18 serta petitum Penggugat pada halaman 10 angka 4 yang pada intinya menyatakan dengan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa, maka pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa patut untuk dibatalkan.
2. Bahwa sebelum Tergugat II menanggapi dalil serta petitum Penggugat dimaksud, perlu Tergugat II tekankan jika lelang atas objek sengketa telah dilaksanakan sebelum Penggugat mendaftarkan gugatannya dan atas lelang yang telah dilaksanakan tersebut, tidak terdapat pihak yang mengajukan penawaran sehingga lelang berlangsung tanpa ada penawaran.
3. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, pada Jawaban ini Tergugat II akan menguraikan jika tindakan Tergugat II dalam perkara a quo yaitu terkait



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan adalah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dalam PMK Lelang yaitu:
  - a. Adanya permohonan lelang dari Tergugat I selaku Penjual;
  - b. Permohonan lelang sebagaimana yang dimaksud juga telah disertai dengan:
    - (1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
    - (2) Bukti pengumuman lelang;
    - (3) Bukti surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur (dalam hal ini Penggugat);
    - (4) Surat peringatan dan rincian utang atau jumlah kewajiban Debitur (dalam hal ini Penggugat);
    - (5) Surat pernyataan Tergugat I selaku penjual.
  - c. Penetapan jadwal lelang oleh Tergugat II setelah penjual (dalam hal ini Tergugat I) memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang
5. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permohonan dari Tergugat I kepada Tergugat II melalui suratnya Nomor B.1457-II/KC/ADK/07/2019 tanggal 19 Juli 2019 yang pada intinya berisikan mengenai Permohonan Lelang dari Tergugat I atas objek sengketa.
6. Bahwa setelah menerima surat permohonan beserta lampiran dokumen persyaratan lelang dari Tergugat I, Tergugat II menindaklanjuti dengan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas.
7. Bahwa setelah meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, dan berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang dan Pasal 13 PMK Lelang, yang pada intinya menyebutkan bahwa Kepala KPKNL yang dalam perkara a quo adalah Tergugat II, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan sudah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

**Halaman 32 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

**Disclaimer**

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



8. Bahwa selanjutnya Tergugat II menerbitkan surat Nomor S-1866/WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 12 September 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang menetapkan jadwal lelang setelah Penjual (dalam hal ini Tergugat I) memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
9. Berdasarkan ketentuan serta fakta-fakta tersebut, maka terbukti jika lelang terhadap objek sengketa oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah berdasar hukum dan sah, oleh karenanya lelang tidak dapat dinyatakan batal demi hukum karena telah sesuai dan sah menurut hukum (vide Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).
10. Bahwa hal tersebut juga jelas ditekankan pada Pasal 4 PMK Lelang yang berbunyi:

"Pasal 4

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"

Sehingga menjadi semakin jelas jika lelang atas objek sengketa yang telah sesuai dengan ketentuan dalam perkara a quo adalah mengikat secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka dalil serta petitum Penggugat yang pada intinya menyatakan dengan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa, maka pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa patut untuk dibatalkan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak dalil Penggugat tersebut.

**B. Penetapan Nilai Limit Atas Objek Sengketa Sepenuhnya Merupakan Tanggung Jawab Tergugat I**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 6 angka 11 dan 12 serta dalil Penggugat pada halaman 7 angka 13 dan 15

**Halaman 33 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



yang pada intinya menyatakan Tergugat II telah menetapkan jadwal lelang atas objek sengketa serta melelang objek sengketa dengan nilai limit yang sangat rendah sehingga hal tersebut merugikan Penggugat.

2. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (1) butir e yang berbunyi:

“Pasal 17

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

e. Penetapan Nilai Limit.”

3. Bahwa lebih lanjut, dalam Pasal 43 (2) PMK Lelang yang berbunyi:

“Pasal 43

(1) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.”

dengan merujuk kepada ketentuan dimaksud, maka jelas jika penetapan nilai limit (harga jual objek sengketa) sepenuhnya ditentukan oleh Penjual/Pemohon Lelang (dalam hal ini Tergugat I) tanpa adanya campur tangan dari Tergugat II, sehingga tidak tepat apabila Penggugat dalam dalilnya memberikan gambaran seolah-olah nilai limit ditentukan oleh Tergugat I bersama-sama atau dengan campur tangan Tergugat II

4. Bahwa dalam ketentuan-ketentuan dimaksud disebutkan secara jelas yang bertanggung jawab dalam menetapkan nilai limit adalah Penjual dan dengan merujuk kepada Pasal 1 angka 19 yang berbunyi:

“Pasal 1

19. Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian

Berwenang untuk menjual barang secara lelang.”

Maka diketahui jika yang dimaksud sebagai Penjual dalam PMK Lelang dalam perkara a quo adalah Tergugat I (Penjual) sebagai pemegang hak tanggungan atas objek sengketa, sehingga yang bertanggung jawab dalam menentukan nilai limit objek sengketa adalah Tergugat I (selaku Penjual).

**Halaman 34 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



5. Penentuan nilai limit atas objek sengketa sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I dengan mengacu kepada nilai hasil penaksiran/penilaian, sehingga jelas penentuan nilai limit dimaksud dilakukan tanpa keterlibatan dan campur tangan Tergugat II.
6. Bahwa berdasarkan PMK Lelang, Tergugat II tidak mempunyai kewenangan dan kapasitas dalam menentukan nilai limit suatu objek lelang, sehingga sangat tidak berdasar dan mengada-ada apabila Penggugat menyatakan Tergugat II telah menentukan nilai limit atas objek sengketa jauh di bawah harga pasar.
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat II telah menetapkan jadwal lelang atas objek sengketa serta melelang objek sengketa dengan nilai limit yang sangat rendah sehingga hal tersebut merugikan Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil-dalil Penggugat tersebut.

**C. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Dalil Penggugat Yang Menyatakan Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Merupakan Perbuatan Melawan Hukum**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada halaman 6 angka 12 dan halaman 7 angka 13 serta 14 yang pada intinya menyatakan jika lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan nilai limit yang sangat rendah sehingga hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa Tergugat II jelaskan pada huruf A dalam jawaban ini, Tergugat I dalam perkara a quo hanya menjalankan tugas dan fungsinya sebagai

Pejabat Lelang Kelas I sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sangat tidak berdasar apabila Tergugat I yang hanya menjalankan amanah peraturan perundang-undangan dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan juga pada huruf B jawaban ini, yang menentukan nilai limit lelang atas objek sengketa adalah

**Halaman 35 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Tergugat I selaku Penjual dan penentuan nilai limit dimaksud dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I tanpa adanya keterlibatan Tergugat II, sehingga sangat tidak berdasar apabila Penggugat menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum karena senyatanya penentuan nilai limit merupakan sepenuhnya tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual.

4. Bahwa selanjutnya dengan mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perikatan", yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad);
  - b. Harus ada kesalahan;
  - c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
  - d. Adanya hubungan casual antara perbuatan dan kerugianberdasarkan hal tersebut, jelas Tergugat II tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam perkara a quo Tergugat II selaku Pejabat Lelang Kelas I telah melakukan kewajibannya berupa pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut.
5. Bahwa selain hal tersebut, Penggugat berdalil jika terdapat kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat I dan terkait dengan hal tersebut, apabila memang benar telah terdapat kesepakatan lisan sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, kesepakatan dimaksud hanya berlaku mengikat antara Tergugat I dan Penggugat, sehingga sangat tidak berdasar apabila Penggugat menggunakan dalil dimaksud sebagai dasar untuk menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan jika lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan nilai limit yang sangat rendah sehingga hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil-dalil Penggugat tersebut.

**Halaman 36 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



**D. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Dalil Penggugat Yang Menyatakan Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Tidak Memenuhi Asas Transparansi dan Keterbukaan**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada halaman 5 angka 10 dan halaman 8 angka 16 yang pada intinya menyatakan Tergugat II telah membuat pengumuman lelang atas objek sengketa tanpa persetujuan dari Penggugat serta tidak memenuhi asas transparansi dan keterbukaan.
2. Bahwa lebih lanjut, Penggugat dalam gugatannya juga menyatakan jika Penggugat tidak pernah mendapatkan lampiran pengumuman surat kabar, sehingga lelang terkesan ditutup-tutupi.
3. Bahwa terkait dengan hal tersebut, maka berdasarkan Pasal 51 PMK Lelang yang berbunyi:

“Pasal 51

- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
- (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.”

Atas ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan jika:

- a) Yang bertanggung jawab dengan pengumuman lelang atas objek sengketa adalah Tergugat I selaku Penjual;
- b) Penjual hanya berkewajiban untuk menyerahkan pengumuman lelang kepada Pejabat Lelang.

Dengan demikian, maka sangat tidak berdasar dan mengada-ada apabila Penggugat menyatakan jika Tergugat I dan Tergugat II membuat pengumuman lelang atas objek sengketa, karena senyatanya berdasarkan ketentuan tersebut, yang membuat dan bertanggung jawab atas pengumuman lelang objek sengketa adalah Tergugat I selaku Penjual.

Dalam PMK Lelang tidak terdapat ketentuan apabila Tergugat I selaku Penjual wajib mengirimkan lampiran pengumuman surat kabar terkait lelang

**Halaman 37 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



objek sengketa kepada Penggugat, melainkan hanya berkewajiban untuk menyerahkan pengumuman dimaksud kepada Tergugat II sebagai salah satu persyaratan lelang yang harus dipenuhi Tergugat I.

4. Bahwa selanjutnya dengan adanya surat pemberitahuan lelang dan pengumuman lelang dari Tergugat I yaitu:
  - a. Surat Nomor B-2345-II/KC/ADK/09/2019 tanggal 30 September 2019 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi (Surat dari Tergugat I selaku Penjual kepada Penggugat).
  - b. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 2173-II/KC/ADK/09/2019 tanggal 16 September 2019 (Pengumuman Pertama Tergugat I atas objek sengketa).
  - c. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 2318-KC/ADK/09/2019 (Pengumuman Kedua Tergugat I atas objek sengketa)Maka semakin jelas jika lelang atas objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah memenuhi asas transparansi dan keterbukaan.

Selain memenuhi asas transparansi dan keterbukaan, lelang atas objek sengketa juga telah memenuhi asas publisitas karena pelaksanaan lelang telah diumumkan kepada khalayak umum secara patut dan layak dengan tujuan agar semua pihak dapat berpartisipasi dalam lelang atas objek sengketa dimaksud.

5. Bahwa selain hal-hal tersebut, apabila memperhatikan dalil serta pengakuan Penggugat pada halaman 4 angka 7 dan halaman 5 angka 8, 9, 10 maka diketahui jika Penggugat telah menerima surat-surat peringatan maupun surat pemberitahuan lelang dari Tergugat I, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan lelang atas objek sengketa tidak memenuhi asas transparansi dan keterbukaan menjadi terbantahkan.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 9 yang pada intinya menyatakan Tergugat II telah membuat pengumuman lelang atas objek sengketa tanpa persetujuan dari Penggugat serta tidak memenuhi asas transparansi dan keterbukaan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar. Oleh karena itu sudah

**E. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (dwangsom) Yang Diminta Penggugat**



sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil Penggugat dimaksud.

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan dalil Penggugat pada halaman 7 angka 15 serta dalil Penggugat pada halaman 8 angka 17 yang pada intinya meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk menghukum Tergugat II membayar kerugian materiil dan immaterial secara tanggung renteng sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) serta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan provisionil serta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap keterlambatan pelaksanaan putusan kepada Penggugat.
2. Bahwa Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1720 K/Pot/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".
3. Bahwa terlepas dari hal tersebut, tuntutan ganti rugi Penggugat terhadap Tergugat II sangat tidak tepat, mengingat Tergugat II dalam perkara a quo berkedudukan sebagai Pejabat Lelang Kelas I telah menjalankan tugasnya sesuai dengan kewenangannya yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan (kewenangan atribusi), sehingga sudah seharusnya Tergugat II tidak disertakan dalam tuntutan ganti rugi oleh Penggugat.
4. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil ganti rugi Penggugat selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

**F. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Tuntutan Penggugat Yang Menyatakan Putusan Perkara a quo Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Verzet, Banding, Kasasi Ataupun Upaya Hukum Lainnya Karena Tidak Adanya Jaminan Dari Penggugat**



1. Bahwa dalil dan petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
2. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

**G. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Permintaan Letak Sita Jaminan Penggugat Atas Objek Sengketa**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 9 angka 20 serta petitum Penggugat pada halaman 10 angka 9 mengenai sita jaminan. Dapat Tergugat II sampaikan penjelasan bahwa dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan prinsip hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Dalam ketentuan pasal tersebut mengatur bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur Preferen atas harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (droit de preference).
2. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, maka sita jaminan tidak dapat diterapkan atau dilaksanakan terhadap

**Halaman 40 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan. Oleh karenanya, permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PROVISIONIL:

1. Menolak petitum Penggugat dalam Provisi untuk seluruhnya;
2. Menolak uang paksa (dwangsom) Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan;

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun ketika melakukan lelang atas objek sengketa;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat sehingga tidak dapat dibatalkan;
4. Menolak tuntutan ganti rugi materiil dan immaterial sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) Penggugat kepada Tergugat II;
5. Menolak sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat atas objek sengketa;
6. Menolak permohonan putusan serta merta Penggugat;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

**Halaman 41 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

Jawaban Turut Tergugat sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT terhadap Penggugat atau setidaknya alasan secara hukum.”
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah Obscuur Libel dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:  
“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

### 2. Tentang Gugatan Penggugat Prematur Mengikutsertakan Turut Tergugat sebagai Pihak

- Bahwa diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan Penggugat pada prinsipnya adalah tentang perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa **seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang telah melakukan onrechtmatige daad (perbuatan melawan hukum) terhadap Penggugat ;**
- Bahwa perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, terkait melanggar ketentuan – ketentuan sebagaimana disebutkan dalam gugatan

**Halaman 42 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Penggugat, sehingga gugatan Penggugat mengikutsertakan TURUT TERGUGAT dalam perkara ini adalah prematur dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak.”

### 3. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

- Bahwa atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan Pelayanan Pertanahan yaitu Hak Tanggungan Nomor 09580/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT M. NAZIF, S.H., M.Kn Nomor 384/2017 tanggal 17/11/2017 pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA KANTOR CABANG PEMBANTU MEDAN AKSARA;
- Dengan demikian Penggugat seharusnya mengikut sertakan Notaris PPAT M. NAZIF, S.H., M.Kn sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984 menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan obyek perkara a quo Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 646/Titi Rante tanggal 7-4-2010 semula terdaftar atas nama –Perseroan Terbatas PT. ARGAL CITRA KURNIA- Badan Hukum Indonesia- berkedudukan di Medan, tgl. berakhirnya hak 20-11-2026 yang berasal dari Pemecahan / Pemisahan / bidang, berdasarkan Permohonan Pemecahan / Pemisahan / bidang Tgl. 01-03-2010, sesuai Surat Ukur No. 237/Titi Rante/2010 tanggal 09-03-2010, seluas 160 m<sup>2</sup>;
4. Bahwa terhadap obyek perkara telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh Henry Tjong, SH tanggal 11/5/2011 di Kantor Pertanahan Kota

**Halaman 43 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

5. Bahwa kemudian, atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 110/2011 Tgl 27-05-2011 yang dibuat oleh PPAT Henry Tjong, SH beralih ke atas nama HAMIDAH SIREGAR, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
6. Bahwa atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan Pelayanan Pertanahan yaitu Hak Tanggungan Nomor 5918/2011 Peringkat I (Pertama) Berdasarkan APHT Nomor : 111/2011 Tanggal : 27-05-2011 Yang dibuat oleh PPAT HENRY TJONG, SH pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, telah sesuai dengan Undang – Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
7. Bahwa berdasarkan Surat Roya Nomor MDL/6.2/3189-a Tanggal 30/09/2015 dari PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Medan Hak Tanggungan Nomor 05918/2011 dihapus, sesuai dengan Ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 122 s/d Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
8. Bahwa terhadap obyek perkara telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh Rudy HS, SH tanggal 16/3/2016 di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

**Halaman 44 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
9. Bahwa atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan Pelayanan Pertanahan yaitu Hak Tanggungan Nomor 05040/2016 Peringkat Pertama APHT PPAT RUDY HAPOSAN SIAHAAN SH Nomor : 164/2016 Tanggal : 31-3-2016 pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA PUSAT CABANG MEDAN SISINGAMANGARAJA, telah sesuai dengan Undang – Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
  10. Bahwa berdasarkan Surat Roya Nomor B. 026 KC.II/ADK/08/2017 Tanggal 28/08/2017 dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Medan Sisingamangaraja Hak Tanggungan Nomor 05040/2016 dihapus, sesuai dengan Ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 122 s/d Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
  11. Bahwa terhadap obyek perkara telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh M. Nazif tanggal 26/10/2017 di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
  12. Bahwa atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan Pelayanan Pertanahan yaitu Hak Tanggungan Nomor 09580/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT M. NAZIF S.H., M.Kn Nomor : 384/2017 Tanggal : 17-11-2017 pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA KANTOR CABANG PEMBANTU MEDAN AKSARA, telah sesuai dengan Undang – Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;

**Halaman 45 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



13. Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 646/Titi Rante telah dimohonkan SKPT Lelang No. 777 tanggal 26-09-2019, telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian Keempat Pemindahan Hak Dengan Lelang Pasal 107 ayat 1 : Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ;
14. Bahwa dengan terbitnya Hak Tanggungan dan SKPT Lelang oleh Kantor Pertanahan kota Medan In Casu TURUT TERGUGAT secara yuridis merupakan fakta bahwa Debitur HAMIDAH SIREGAR In Casu PENGGUGAT telah cidera janji terhadap perikatan yang menimbulkan perjanjian dengan jaminan obyek perkara a quo sebagai Hak Tanggungan berakhir ;
15. Bahwa atas hal tersebut berlaku ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah yaitu pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;
16. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu 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” ;
17. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang pada pokoknya menyatakan Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sampai saat pengumuman untuk lelang

**Halaman 46 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan ;

18. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti penerbitan, peralihan, Pencatatan Hak Tanggungan terhadap sertipikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan dan Pemeliharaan data Sertipikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah.

### III. PETITUM

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

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

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

**Halaman 47 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan Tanggal. 19 Maret 2020 Nomor 768/Pdt.G/2019/PN.Mdn, yang amarnya sebagai berikut:

**A.DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

**B.DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang saat ini diperhitungkan sebesar Rp.1.646.000,- (satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan putusan Nomoe 768/Pdt G/2019/PN Mdn tanggal 2 April 2020 yang membuat Tergugat II dan diketahui ole Juru Sita Pengganti Pengadilan Tinggi Medan dan di beritahukan kepada Turut Tergugat tanggal 7 April 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pemberitahuan Banding Nomor 46/Akta.Pdt/2020/PN.Mdn tanggal 01 April 2020 yang dibuat oleh HJ SARIDUMA LUBIS ,SH MH Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 01 April 2020 Nomor 768/Pdt.G/2019/PN.Mdn dan telah memberitahukan kepada Tergugat semula Terbanding pada tanggal 28 April 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 768/Pdt/2019/PN.Mdn tanggal 27 April 2020 yang dibuat oleh LENTA Br PINEM ,SH Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa Tergugat II semula Terbanding II telah menyatakan Pemberitahuan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 April 2020 Nomor 768/Pdt.G/2019/PN.Mdn dan telah memberitahukan kepada Turut Tergugat sekarang disebut Turut Terbanding ;

**Halaman 48 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa Pengugat semula Pembanding telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 April 2020, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Tergugat I semula Terbanding I tanggal 28 April 2020 ;

**Menimbang**, bahwa Pengugat semula Pembanding telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 April 2020, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Tergugat II semula Terbanding II tanggal 27 April 2020 dan Turut Tergugat sekarang disebut Turut Terbanding ;

Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 768/Pdt.G/2019/PN-MDN , tanggal 19 Maret 2020 tersebut diatas berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSİ

#### **Dalam Eksepsi**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat-I, Tergugat-II, Turut Tergugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard);

#### **Dalam Pokok Perkara;**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.646.000

Bahwa Pembanding merasa keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Medan karena tidak berpihak kepada Keadilan, baik dalam Pertimbangan hukumnya maupun terhadap amar Putusannya ;

### **Tentang Penyampaian Akta Permintaan Banding dan Memori Banding Masih Dalam Tenggang Waktu,**

**Halaman 49 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembanding telah menerima salinan Putusan dari Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Maret 2020 dan Pembanding telah menyatakan Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 768/Pdt.G/2019/PN-MDN, sesuai dengan Akte Permohonan Banding, Nomor: 46/2020 tanggal 1 April 2020;

Bahwa oleh karena Akta Permintaan Banding yang dimohonkan oleh Pembanding adalah masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Ketua Pengadilan Tinggi Medan secara yuridis formil dapat menerima dan mengabulkan Akta Permintaan Banding dari Pembanding tersebut,;

**Adapun Keberatan-Keberatan Pembanding / Penggugat Terhadap Isi Putusan khususnya dalam Pokok Perkara adalah Judex Factie tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dengan alasan sebagai berikut**

:

## **DALAM POKOK PERKARA**

### **A. JUMLAH HUTANG PENGGUGAT BELUM PASTI**

1. **Bahwa judex factie tidak mempertimbangkan** Bukti T-I/ 1 dan 4 dihubungkan dengan Bukti Bukti P-2,3,4 yang bersesuaian dengan Bukti T-1/6,7,8 dan Bukti T-II/2,3,4 diperoleh fakta hukum bahwa Total Kredit yang diterima Pembanding / Penggugat sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan didalam Surat Peringatan ke-1,2,3 Rincian hutang yang harus di bayar sebesar Rp. 612.999.868 (enam ratus dua belah juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu delapan ratus enam puluh enam) sehingga yang dibayar Penggugat selama ini apa???? Bunga berbunga karena yang terpotong itu hanya Rp. **37.000.132 (tiga puluh tujuh juta seratus tiga puluh dua rupiah) selama lebih dari 1 tahun;**
2. Bahwa terlihat dari tanggal diterbitkannya Surat Peringatan berturut-turut dari Terbanding-I/Tergugat-I tidak pernah disebutkan jumlah hutang yang pasti yang harus dibayar Pembanding/ PENGGUGAT

**Halaman 50 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



kepada Terbanding-I/TERGUGAT-I dengan akan dilakukan lelang oleh TERGUGAT-I dengan meminta bantuan TERGUGAT-II terbukti TERGUGAT-I telah BERITIKAD TIDAK BAIK dengan memberikan rincian hutang yang tidak pasti jumlahnya.

3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, ditegaskan yaitu **jumlah hutang harus pasti, dalam arti Jumlah hutang tidak boleh dibebankan dengan beban bunga, denda, keterlambatan serta biaya proses hukum** berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1520 K/Pdt/1984, tertanggal 31 Mei 1984 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut : - **"Agar grosse akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formil, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah hutang yang mesti dibayar debitur sudah pasti"**. -
4. Bahwa in case, jumlah hutang PEMBANDING/PENGGUGAT adalah tidak pasti dikarenakan praktek rekapitulasi bunga serta bentuk pemberian kredit, sehingga sangat membebankan PEMBANDING/PENGGUGAT dan menyebabkan jumlah hutang PENGGUGAT terus menerus bertambah tanpa adanya kepastian terhadap jumlah hutang yang harus dibayarkannya. Dikarenakan jumlah hutang PENGUGAT yang ditagihkan kepada PENGGUGAT tidak pernah pasti maka Seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat tidak sah dan batal demi hukum;
5. Bahwa mengingat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1520 K/Pdt/1984, tertanggal 31 Mei 1984 tersebut terbukti selain harus ada syarat formil jumlah hutang, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah hutang yang mesti dibayar debitur sudah pasti". dan Berdasarkan uraian tersebut diatas jelas perbuatan yang dilakukan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang sangat merugikan PENGGUGAT,

**B. Tentang Spesifikasi objek lelang yang salah;**

**Halaman 51 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



- **Bahwa *judex factie* tidak mempertimbangkan alat Bukti yang diajukan oleh Pembanding yaitu Bukti P-8, yang merupakan Pengumuman lelang di website BRI yang mana didalam Pengumuman lelang terdapat tidak sesuai dengan spesifikasi objek jaminan;**
- Bahwa apabila *Judec factie* mempertimbangkan Bukti Tersebut serta Bukti T-I/ dan T-II/ tentang Pengumuman Lelang tersebut, seharusnya *Judex factie* tidak sampai kepada pertimbangan hukum yang mengatakan bahwa prosedur lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK-6/2016 Tentang Peraturan lelang...dst (pertimbangan Hukum halaman 59 alinea Pertama) karena bisa saja telah sesuai dengan prosedur akan tetapi telah menyalahi subtansi hukum, lelang yang tidak transparan, melanggar perintah undang-undang tentang hak tanggungan yang mensyaratkan lelang harus transparan, akutabel, juga terbuka untuk umum sehingga nilai terbentuk lelang dapat optimal, bukan ditutup tutupi, sehingga nilai terbentuk lelang telah dimanipulasi sehingga dapat dibeli oleh satu pihak lewat “ setting” harga dengan pengumuman lelang di harian kabar yang menutupi suatu detail atas objek agunan yang di lelang;
- Bahwa Spesifikasi yang diuraikan oleh Terbanding-I dipengumuman tersebut merupakan manipulasi data karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, yang telah mencederai asas kepercayaan, dengan membuat pengumuman Koran terbatas atau website yang mensamarkan detail objek agunan, sehingga lelang dengan nilai pasar tidak laku, lelang nilai menengah tidak laku, namun dengan lelang uang dengan nilai likuidasi kemudian laku terjual, dimana semua itu adalah “setting” Pihak Pemohon Lelang (ic. Terbanding-I) agar tidak ada masyarakat yang turut serta menawar dengan membeli dengan menjadi peserta lelang, seperti dalam perkara a quo, karena

**Halaman 52 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Pemohon lelang (ic. Terbanding-I) telah menysasar nilai likuidasi tanpa saingan apapun, mereka dapat bersekongkol dengan pihak ketiga yang menjadi pembeli lelang, dimana pembeli lelang tersebut menjadi satu satunya peserta lelang nantinya;

- Bahwa pengumuman lelang tersebut telah dimanipulasi oleh Terbanding-I guna menutupi/ menyamarkan objek agunan maka hal tersebut telah melanggar undang- undang dengan ancaman batalnya lelang eksekusi yang terjadi, ada atau tidaknya peserta lelang, karena dapat dipastikan pihak peserta lelang adalah pihak yang turut terlibat serta dengan itikad tidak baik kreditur pemohon lelang, yang mana berdasarkan banyak kasus tidak jarang pembeli lelang adalah dari pihak karyawan perbankan itu sendiri yang sejak awal telah ditaksir terhadap agunan milik debitur (ic. Pembanding)
- Bahwa berdasarkan Fakta tersebut diatas maka lelang objek agunan yang dilakukan oleh Terbanding-I dan Terbanding-II tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

### C. Tentang Pelelangan hak Tanggungan yang tidak ada penawar;

- Bahwa Judixe Factie Pengadilan Negeri Medan pada halaman 57 alinea 4 dalam pertimbangan hukum bahwa **oleh karena Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II tidak ada penawarnya, sehingga keberatan pihak Penggugat atas pelelangan tersebut tidak lagi mempunyai dasar karena objek hak Hak tanggungan masih dalam Penguasaan Penggugat**, adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru karena berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di Persidangan baik berdasarkan bukti-bukti, saksi-saksi yang dihadirkan di Persidangan ternyata Terbanding-I dan Terbanding-II telah memanipulir fakta-fakta yang ada, dimana telah jelas terungkap di Persidangan bahwa Tergugat-I telah mengajukan Permohonan Lelang kepada Tergugat-II **pada tanggal 19 Juli 2019**

**Halaman 53 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



berdasarkan surat No. 1457-II/KC/ADK/07/2019 **baru dilakukan Surat Peringatan Ke-1** tanggal 29 Juni 2019,, Surat Peringatan Ke-2 Tanggal 2 Agustus 2019, Surat Peringatan Ke-3 pada tanggal 8 Agustus 2019 kepada Penggugat yang mana Surat Peringatan ke-1 sudah ditindak lanjuti oleh Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2019 dengan membuat kesepakatan secara lisan dengan Pimpinan Tergugat-I hutang tersebut akan dibayar paling lambat bulan Desember 2019 dengan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek jaminan, akan tetapi Tergugat-I tetap memberikan Surat Peringatan Ke-2 dan Ke-3 yang diserahkan sekaligus, sehingga dari segi prosedur Tergugat-I telah melanggar hukum, bahwa oleh karena Tergugat-I telah melakukan Pelanggaran hukum terhadap prosedur lelang objek hak tanggungan maka secara hukum segala surat-surat yang terbit dari Surat Permohonan Lelang tersebut tidak sah;

- Bahwa selain itu Judixie Factie Pengadilan Negeri Medan tidak mempertimbangkan **Bukti P-8** yang diajukan oleh Pemandang yang sampai saat ini website tersebut masih ada mengenai pelelangan tersebut, yang mana dalam Pengumuman tersebut terdapat perbedaan yang sangat mencolok dan merupakan kecerobohan dari Tergugat-I bersama sama dengan Tergugat-II mengenai spesifikasi objek lelang yaitu : **luas tanah, 160 M2, Luas Bangunan 320 M, Arah Hadap Bangunan, Jalan Komplek Citra Garden, Jumlah Lantai 2, Jumlah Kamar Tidur 3, Jumlah Kamar Mandi 3, Jenis Sertifikat; Sertifikat Hak Milik; Furnished:0 Daya listrik 1300. Yang membuktikan Tergugat-I tidak cermat dan hati dalam melakukan Pengumann Lelang tersebut, karena spesifikasinya yang benar adalah: Luas Tanah 160 M2. Luas Bangunan 240 M2, Arah bangunan menghadap Utara; Rumah kosong/jalan,Jumlah lantai 2, Jumlah Kamar Tidur 5 unit, Jumlah Kamar Mandi 4 unit, Jenis Sertifikat: Sertifikat Hak Guna Bangunan, Furnished: Custom 200 juta, Daya Listrik 2200 VA sehingga membuktikan Pengumuman Pelaksanaan lelang tersebut tidak sah;**

*Halaman 54 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN*



- Bahwa dengan demikian Judex Pactie tidak tegas dan terkesan ragu-ragu menyatakan Pelelangan terhadap objek hak tanggungan tersebut tidak sah atau batal demi hukum **akan tetapi dengan menggunakan anggapan dengan kata-kata boleh dianggap sudah gagal, karena tidak ada pihak ketiga yang menawarnya.....dts { pertimbangan hukum halaman 58 alinea 5);**
- Bahwa dalam prosedur lelang apabila lelang hak tanggungan tidak ada penawaran tidak ada **istilah dianggap gagal**, karena Pelelangan tersebut bisa aja diulang oleh Terbanding-I akan tetapi pelaksanaan lelang hak tanggungan yang hendak dilakukan oleh Terbanding-I dan II tanpa membatalkan pelelangan yang telah dilakukan dengan prosedur yang salah dan manipulasi spesifikasi tersebut, dan seandainya pun ada penawaran terhadap objek lelang yang dilakukan oleh Terbanding tersebut juga bertentangan dengan hukum karena mencantumkan spesifikasi yang tidak benar sebagaimana diuraikan dalam Bukti P-8 sebagaimana telah diuraikan pada point B diatas;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dikaitkan dengan jumlah hutang yang tidak pasti, maka Hakim cukup memperhatikan nilai Hak Tanggungan yang dibebankan saja (Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 September 1987 N0.999/673/87/II/UmTU/Pdt), sehingga Tergugat/Terbanding tidak bisa melakukan Lelang tanpa ada Penetapan dari Pengadilan dan jumlah hutangnya harus pasti, apalagi Nilai Jaminan Penggugat/Pembanding jauh lebih besar nilainya dari nilai hutangnya dan Hak Tanggungannya, karena nilai NJOP/meternya dari jaminan tersebut sudah tinggi nilainya, sehingga tidak bisa dijual lelang sesuai dengan nilai hak tanggungan, tetapi harus senilai harga pasar;

**Halaman 55 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama yang menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan II dianggap gagal tidak dapat dipertahankan dan harus diperbaiki menyatakan Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat II terhadap hak tanggungan atas nama HAMIDAH SIREGAR berdasarkan tidak sah dan Memerintahkan Tergugat-I dan Tergugat-II dan Untuk membatalkan Pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan surat No. B.2329-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019 dan surat No. B. 2345-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019, perihal Pengosongan dan Rincian Hutang dan Pemberitahuan Lelang Eksekusi ( Petitum point 4);

**D. TENTANG PENGGUGAT BERHAK UNTUK MENJUAL SENDIRI OBJEK HAK TANGGUNGAN**

- Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim tingkat pertama pada halaman 58 alinea 2 yang menyatakan jika Penggugat menghendaki harga limit yang sudah ditentukannya tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 bahwa Penggugat bisa melakukan penjualan dibawah tangan agar harga lebih tinggi yang menguntungkan kedua belah pihak, yang ternyata juga sejak ada Penilaian pada tanggal 17 Februari 2020 toh juga belum ada pihak lain yang menawarnya.....dst
- Bahwa Pertimbangan judex faktie tersebut tidak tegas dan tidak mempertimbangkan mengenai interval waktu dengan nilai objek jaminan tersebut, oleh karena objek jaminan tersebut bernilai Rp.2.000.000.000 (dua milyar lebih) tentunya memerlukan waktu yang lebih lama untuk menjualnya berdasarkan data statistic, untuk penjualan rumah diatas 1,5 Milyar sampai 2,5 Milyar membutuhkan waktu sekitar 6-9 bulan, sehingga berdasar perhitungan waktu tersebut maka Pembanding memohon kepada Judex Pactie agar dinyatakan Penggugat/Pembanding untuk menjual sendiri objek lelang, agar harga lebih tinggi yang

**Halaman 56 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



menguntungkan kedua belah pihak, akan tetapi judex factie berpatokan mulai tanggal 17 Februari 2020 sampai putusan dibacakan hanya berkisar 1 Bulan sehingga tidak efektif dari segi waktu, dan judex facti juga tidak mempertimbangkan bahwa untuk melaksanakan Penjualan dibawah tangan tersebut harus ada kesepakatan dari kedua belah pihak, sehingga pertimbangan tersebut terkesan hanya mencari celah dan menyalahkan Penggugat/Pembanding;

- Bahwa Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (2) UUHT menetapkan, " bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak."
- Bahwa penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan bila hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Ditetapkan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (2) UUHT, bahwa kemungkinan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan tersebut dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Penjualan dibawah tangan dari obyek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap obyek hak tanggungan atau agunan kredit apabila debitur tidak menyetujuinya, didalam praktek apabila terjadi kredit macet, debitur tidak kooperatif sehingga bank sulit untuk mendapatkan atau memperoleh persetujuan dari nasabah debitur. Syarat untuk dapat dilakukan penjualan dibawah tangan obyek hak tanggungan adalah adanya kesepakatan atau persetujuan

**Halaman 57 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



antara pemberi dan pemegang hak tanggungan agar diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

- Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan yang mana Terbanding-I telah melakukan berbagai upaya agar objek hak tanggungan di lelang melalui parate eksekusi dengan terkesan memaksakan kehendak, dengan melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disebut pada poin huruf A,B,C tersebut diatas yang merupakan daya upaya yang dilakukan Terbanding-I sehingga tidak ada persetujuan dari Terbanding-I dan Pemanding, sehingga dengan adanya masalah hukum ini, sehingga Pemanding/Penggugat mengajukan perkara a quo yang mana salah satu Petitumnya adalah; Menyatakan Penggugat berhak untuk menjual sendiri objek jaminan selanjutnya melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat-I seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun juga; sehingga mengenai harga yang telah ditentukan oleh apresial tertanggal 17 Februari 2020 tersebut dapat dijalankan oleh Pemanding/Penggugat;

- Bahwa judex pactie telah membuka ruang sebenarnya untuk hal tersebut sebagaimana dalam Pertimbangan hukum halaman 58 alinea ke-4 yang menyebutkan: ***“dengan gagalnya pelelangan yang sudah dilakukan maka kepada penggugat tentu diberikan hak untuk mencari pembeli yang harga penawarannya lebih tinggi, oleh karena tidak demikian maka pihak tergugat bisa menurunkan harga limit agar ada penawaran jika dilakukan pelelangan tahap ke dua nantinya, meskipun harus mengulangi dari awal kembali sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan No.27 /PMK-6/2016 Tentang Peraturan Lelang”*** akan tetapi didalam Petitum menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sehingga atara pertimbangan hukum dan amar putusan bertolak belakang, sehingga putusan tersebut harus dibatalkan;

## E. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- Bahwa judex factie Pengadilan Negeri Medan pada pertimbangan hukumnya halaman 58 alinea terakhir dan halaman 59 alinea

***Halaman 58 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN***



pertama menyebutkan; bahwa tergugat-I yang melakukan pelelangan atas objek jaminan yang sudah dibebani dengan hak tanggungan sesuai dengan Pasal 6 Jo 20 UU Hak tanggungan tersebut dapat melakukan penjualan didepan umum atas objek jaminan atas piutangnya, sehingga karena pelelangan yang dilakukan sudah sesuai dengan procedural yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK-6.2016 Tentang Peraturan Lelang, sementara dilain pihak majelis Hakim melihat tidak ada alasan menurut hukum bahwa Perbuatan Tergugat-I dan II yang melelang Objek Jaminan melanggar hukum, sehingga alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo tidak dapat dibenarkan menurut hukum, adalah pertimbangan yang salah dan keliru;

- Bahwa untuk mengkaji apakah terdapat perbuatan yang melawan hukum didalam tindakan Terbanding-I dan II. Dimana Terbanding-I dan II awalnya berdalih bahwa mereka telah melaksanakan semuanya sesuai dengan proses lelang yang diatur di dalam PMK No.93/PMK.06/2010 (yang kemudian di ubah menjadi PMK Nomor 27/PMK.06/2016) pasal 44 yang berisi:

“Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;
- b. pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan

**Halaman 59 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. “

- Bahwa yang menjadi dalam perkara aquo adalah terletak pada objek jaminan berupa tanah yang diikat hak tanggungan, sehingga tanah termasuk dalam lelang eksekusi yang menurut delik pasal 44 PMK, lelang eksekusi harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Awal mulanya kreditur atau tergugat I berdiali bahwa mereka telah memberikan pengumuman lelang kepada penggugat tetapi setelah dipersidangan Terbanding-I dan II tidak dapat membuktikan adanya pengumuman lelang yang mereka dalihkan sebelumnya. Justru sebaliknya Pembanding/Penggugat Mengetahui Pelelangan tersebut melalui Website dari Terbanding-I/Tergugat-I sebagaimana dalam Bukti P-8 yang dengan sengaja telah memanipulasi spesifikasi objek lelang sehingga tidak sesuai dengan yang sebenarnya, Dalam hal ini jelas bahwa perbuatan yang dilakukan oleh tergugat I yang dalam hal ini melelang objek jaminan hak tanggungan tanpa didahului pengumuman lelang dan atau membuat Pengumuman lelang objek jaminan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang sebenarnya adalah perbuatan yang melawan hukum karena tidak sesuai dengan pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010.(yang kemudian di ubah menjadi PMK Nomor 27/PMK.06/2016);
- Bahwa point yang seharusnya dikaji adalah apakah terjadi kesalahan yang di dalamnya termuat unsur kesengajaan dan kelalaian. Kesalahan ini dapat kita tinjau dari Segi Pengumuman Objek lelang yang tidak sesuai dengan data dan fakta yang sebenarnya, dan mengenai harga limit sehingga tidak memuat unsur kewajaran, padahal kreditur sejatinya pernah menanyakan harga dari objek jaminan tersebut kepada Penggugat dan kreditur (Tergugat I) mengetahui dengan jelas bahwa nilai jual dari objek jaminan tersebut melebihi dari penetapan nilai limit yang ditetapkan penjual, yaitu Rp.1.960.000.000, Terbanding-I dalam menetapkan nilai limit dalam lelang yang diadakan Tergugat-II

**Halaman 60 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



tersebut tidak dapat membuktikan bahwa penetapan nilai atau harga limit sebesar Rp. 1.960.000.000 berdasarkan penilaian dari pihak tergugat I yang dapat dipertanggung jawabkan, dan didalam hasil penilaian tersebut ada nilai pasar dan harga nilai Likuidasi, dengan membuat pengumuman Koran terbatas atau website yang mensamarkan detail objek agunan, sehingga lelang dengan nilai pasar tidak laku, lelang nilai menengah tidak laku, namun dengan lelang uang dengan nilai likuidasi kemudian laku terjual, dimana semua itu adalah "setting" Pihak Pemohon Lelang ( ic. Terbanding-I);

- Bahwa untuk menentukan bahwa penetapan nilai limit yang rendah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, maka kita akan mencari unsur kerugian yang diderita oleh debitur atau penggugat. Dalam hal ini penggugat menderita kerugian dikarenakan nilai jual objek jaminan berdasarkan hasil Appraisal adalah Rp.2.005.000.000,- (Dua miliar lima juta rupiah) yang hanya melingkupi tanah dan bangunan saja tidak termasuk **Furnsihed: Custom yang ditaksir sekitar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)** dan harga Pasaran Umum Setempat Objek Jaminan tersebut seharga Rp 4.000.000.000,- (Empat milyar rupiah). dan nilai likuidasi dari objek tersebut adalah sebesar Rp.1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah) Sedangkan nilai limit yang ditetapkan dalam pelelangan tersebut hanya sebesar Rp. 1.960.000.000, dan tidak ada penawar, sehingga membuka peluang dan ruang dan waktu untuk melakukan pelelangan dibawah itu bahkan di angka Rp. 1.400.000.000 sesuai dengan nilai likuidasi, yang tentu saja jauh dari kesimpulan penilai dan sangat merugikan pihak penggugat yang dalam hal ini adalah debitur secara materiil.
- Bahwa Syarat terakhir yang akan kita lihat adalah ada tidaknya unsur sebab akibat dari perbuatan kreditur (ic. Terbanding-I dan II) yang menetapkan harga limit sebesar 1.960.000.000 yang jauh dari nilai jual objek berdasarkan hasil appraisal sebesar Rp.2.005.000.000,- (Dua miliar lima juta rupiah) yang hanya melingkupi tanah dan bangunan saja tidak termasuk **Furnsihed:**

**Halaman 61 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Custom yang ditaksir sekitar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan harga Pasaran Umum Setempat Objek Jaminan tersebut seharga Rp 4.000.000.000,- (Empat milyar rupiah). dan lelang tersebut tidak ada penawar, sehingga membuka peluang dan ruang dan waktu untuk melakukan pelelangan di bawah itu bahkan di angka Rp. 1.400.000.000 sesuai dengan nilai likuidasi, yang menyebabkan kerugian bagi pihak debitur, dalam hal ini tentu saja terdapat hubungan sebab akibat, yaitu dikarenakan pelelangan yang diadakan oleh kreditur yang merupakan perbuatan melawan hukum, mengakibatkan bagi debitur kerugian materiil yang besar;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sehingga jelas dan nyata Perbuatan Terbanding-I dan II yang melelang objek Hak tanggungan yang tidak sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Pembanding/Penggugat dengan demikian putusan tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Pembanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan Cq. Majelis Hakim Tinggi berkenan untuk memeriksa serta mengadili sendiri perkara ini selanjutnya memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 768/Pdt.G/2019/PN-MDN , tanggal 19 Maret 2020

**Mengadili sendiri :**

**DALAM EKSEPSI :**

Menyatakan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima

**DALAM POKOK PERKARA :**

12. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
13. Menyatakan perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) ;

**Halaman 62 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



14. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.646 Kel. Titi Rante, dengan surat Ukur 237/Titi Rante /2010 seluas 160 m2 yang di terbitkan pada Tanggal 7 April 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (ic. Turut Tergugat) atas nama PENGGUGAT, dengan batas batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Rumah Kosong/Jalan  
Sebelah Timur: Bapak Alvin  
Sebelah Selatan : Ibu Anita  
Suharjo Sebelah Barat : Ibu Rosa Tarigan  
Adalah Tanah Obyek Sengketa.
15. Menyatakan pelepasan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan II pada tanggal 15 Oktober 2019 tidak sah dan tidak berkekuatan hukum
16. Memerintahkan Tergugat-I dan Tergugat-II dan Untuk membatalkan Pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan surat No. B.2329-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019 dan surat No. B. 2345-II/KC/ADK/09/2019 tertanggal 30 September 2019, perihal Pengosongan dan Rincian Hutang dan Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
17. Menyatakan Penggugat berhak untuk menjual sendiri objek jaminan selanjutnya melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat-I seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun juga;
18. Memerintahkan Tergugat-I dan tergugat-II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.464 Kel. Titi Rante, dengan surat Ukur 237/Titi Rante /2010 seluas 160 m2 yang di terbitkan pada Tanggal 7 April 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (ic. Turut Tergugat) atas nama PENGGUGAT dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun;
19. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil secara tunai kepada PARA PENGGUGAT sebesar : : Rp 2.500.000.000,- + Rp 1.000.000.000,- = Rp 3.500.000.000, (Terbilang tiga milyar lima ratus juta rupiah).
20. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
21. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;

**Halaman 63 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

23. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

Atau : Jika Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I semula Terbanding I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 23 Juni 2020, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pengugat Tergugat I semula Pembanding tanggal 3 Juli 2020 ;

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk. dalam hal ini diwakili oleh Rio Pandapotan Togatorop selaku Relationship Manager PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk. Kantor Cabang Medan Sisingamangaraja, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili Pemimpin Cabang PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk. Medan Sisingamangaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.2927-II/KC/ADK/11/2019 tanggal 19 November 2019, selanjutnya disebut TERBANDING I;**

1. Bahwa Terbanding I (dahulu Tergugat I) dengan ini mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) tertanggal 13 April 2020 dan tindakan memorinya disampaikan kepada dan diterima oleh Terbanding I (dahulu Tergugat I) pada tanggal 28 April 2020 seperti ternyata dalam Relas Penyerahan Memori Banding Nomor: 768/Pdt.G/2019/PN.Mdn Akte No. 46/2020;
2. Bahwa Setelah Terbanding I (dahulu Tergugat I) teliti dengan seksama ternyata dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) tersebut tidak memuat hal-hal yang baru yang dapat dijadikan dasar bagi Hakim Pengadilan Tinggi untuk melakukan pemeriksaan kembali atas perkara *a quo*;
3. Bahwa Walaupun hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) dalam memorinya tidak terdapat hal-hal yang baru, akan tetapi Terbanding I (dahulu Tergugat I) menganggap perlu untuk

**Halaman 64 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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)



meluruskan kembali pokok-pokok permasalahan dan memberikan tanggapan terhadap hal-hal yang dikemukakan kembali oleh Pemanding (dahulu Penggugat) dalam memorinya sebagai berikut :

**MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA SUDAH TEPAT DAN BENAR DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN MENGENAI TIDAK ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT I/TERBANDING I**

4. Bahwa Terbanding I jelaskan terlebih dahulu terkait hubungan hukum antara Terbanding I dan Pemanding dimana antara Pemanding bersama suaminya Sdr. Herman Setyabudi dengan Terbanding I telah ada perjanjian hutang-piutang dimana Pemanding mendapatkan fasilitas kredit dari Terbanding I berdasarkan Akta-Akta Perjanjian sebagai berikut:

3. Akta Persetujuan  
Membuka Kredit Modal Kerja nomor 87 tanggal 11

Maret 2017. Berdasar perjanjian tersebut, Pemanding menerima Kredit Usaha Rakyat (KUR) untuk tambahan Modal Kerja sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu selama 48 (empat puluh delapan) bulan. Namun demikian, sebelum jangka waktu kredit berakhir telah dilakukan perjanjian kredit baru menggantikan perjanjian ini yaitu dengan adanya Perjanjian Kredit nomor 26 tanggal 25 Agustus 2017;

4. Akta Perjanjian Kredit nomor 26 tanggal 25 Agustus 2017. Berdasarkan perjanjian ini, Pemanding menerima fasilitas kredit investasi untuk refinancing tempat usaha sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dan fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, sehingga total kredit yang diterima Penggugat sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

5. Bahwa Dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Pemanding dan Terbanding I tersebut sudah sangat jelas mengenai hak dan kewajiban



masing-masing pihak, termasuk didalamnya yaitu kewajiban Pembanding selaku pengambil kredit untuk melakukan pembayaran hutang pokok dengan ditambah dengan bunga (termasuk kewajiban pembayaran penalty akibat keterlambatan pembayaran apabila ada).

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Maka dengan demikian, perjanjian kredit yang sudah ditandatangani oleh Pembanding dan Terbanding I secara hukum merupakan undang-undang yang sah dan mengikat;

6. Bahwa Dalil Pembanding yang menyatakan bahwa tidak ada jumlah hutang yang pasti dari Terbanding I adalah dalil yang tidak benar. Faktanya adalah bahwa jumlah hutang Pembanding jumlahnya akan berubah setiap harinya karena adanya perhitungan bunga dan denda yang sudah disepakati oleh Pembanding dan Terbanding I sesuai perjanjian. Adapun jumlah hutang Pembanding dilakukan cut-off perhitungan sampai dengan tanggal pengajuan lelang bersamaan tanggal

pendaftaran lelang ke kantor lelang, Terbanding I akan menyampaikan total hutang Pembanding yang dihitung secara system pada hari tersebut yang nantinya akan dilunasi apabila objek jaminan laku terjual;

7. Bahwa Terbanding I menolak dalil keberatan Pembanding yang menyatakan adanya praktek rekapitulasi bunga yang menyebabkan hutang Pembanding terus bertambah. Dalil tersebut adalah tidak benar dan tendensius. Sebagaimana sudah Terbanding I uraikan bahwa baik pengenaan bunga maupun denda adalah merupakan bagian yang sudah disepakati Pembanding dan Terbanding I dan dapat dipastikan bahwa sisa pokok hutang pembanding tidak ada penambahan. Maka dengan demikian dalil Pembanding tersebut sudah sepatutnya **DITOLAK**;

**MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA SUDAH TEPAT DAN BENAR DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN BAHWA PELAKSANAAN LELANG ATAS**

*Halaman 66 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN*



**OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

8. Bahwa Dalil Pembanding menyatakan bahwa judex factie tidak mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Pembanding yaitu **Bukti P-8** yang merupakan pengumuman lelang di **website BRI** yang dikaitkan dengan prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.27/PMK6/2016
9. Bahwa Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.27/PMK-6/2016 berbunyi: *“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada”*;  
Dalam pelaksanaan lelang agunan Pembanding, pengumuman lelang telah dilakukan melalui selebaran pengumuman nomor 2173-II/KC/ADK/09/2019 tanggal 16 September 2019 dan melalui Pengumuman Koran Tribun Medan. Atas fakta hukum ini, tidak ada alasan bagi Pembanding untuk mempermasalahkan/mempertentangkan masalah pengumuman di website BRI dengan ketentuan pelaksanaan lelang sesuai PMK No.27/PMK-6/2016 karena **pengumuman website BRI tersebut diluar dari konteks pengumuman sebagaimana dimaksud PMK No.27/PMK-6/2016**. Sehingga tidak relevan bagi Pembanding untuk menyatakan bahwa lelang yang dilakukan menjadi cacat secara procedural dan juga patut ditolak dalil keberatan Pembanding yang menyatakan adanya manipulasi pengumuman lelang guna menutupi/menyamarkan objek agunan;
- 10 Bahwa Pengumuman lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sudah tepat pertimbangan hukum judex factie pada pertimbangan halaman 59 yang menyatakan bahwa *“...karena pelelangan sudah sesuai procedural yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK-6/2016 tentang Peraturan Lelang, Halaman 67 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN*



*sementara dilain pihak bahwa Majelis menilai tidak ada alasan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I,II yang melelang objek jaminan melanggar hukum sehingga harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo tidak dapat dibenarkan menurut hukum”;*

- 11 Bahwa  
Selanjutnya Pembanding keberatan dengan pelelangan yang tidak ada penawar dimana terdapat pada pertimbangan putusan hakim tingkat pertama yang berbunyi: **“Menimbang bahwa karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek jaminan ternyata tidak ada satupun yang menawarnya, sehingga keberatan pihak Penggugat atas pelelangan tersebut sudah tidak lagi mempunyai dasar karena objek jaminan statusnya masih seperti semula yakni tetap sebagai jaminan hutang Penggugat”;**
- 12 Bahwa  
Pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut diatas adalah pertimbangan yang sudah benar dan sesuai dengan fakta hukum. Adapun gugatan Penggugat/Pembanding pada intinya adalah keberatan mengenai pelaksanaan lelang jaminan kreditnya yang pada pelaksanaannya tidak ada peminat atau tidak laku terjual. Maka gugatan Penggugat/Pembanding menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;
- 13 Bahwa  
Dalil keberatan Pembanding berikutnya yaitu terkait dengan pertimbangan putusan hakim tingkat pertama yang menyebutkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Adapun keberatan Pembanding yang demikian adalah sangat tidak beralasan karena secara norma hukum sesuai Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan tersebut memang mengatur masalah penjualan secara di bawah tangan atas objek Hak tanggungan atas dasar kesepakatan Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan. Bahwa namun demikian, pada prinsipnya apabila terdapat iktikad baik dari Pembanding selaku pemberi Hak Tanggungan, Terbanding I selaku Penerima Hak Tanggungan dapat saja meminta pembatalan lelang sampai batas waktu hari pelaksanaan lelang apabila Pembanding berhasil



mendapatkan pembeli yang untuk dilakukan penjualan secara di bawah tangan. Namun faktanya, sampai dengan hari pelaksanaan lelang, Pembanding hanya membangun wacana untuk melakukan penjualan sendiri tanpa adanya kepastian. Terlebih lagi, alasan-alasan yang demikian hanya upaya yang dilakukan Pembanding untuk mengulur-ulur waktu agar lelang tidak dapat dilaksanakan. Maka dengan demikian, maka dalil keberatan Pembanding yang demikian sudah sepatutnya **DITOLAK** dan tidak perlu dipertimbangkan;

**MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA SUDAH TEPAT DAN BENAR DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN BAHWA TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

14 Bahwa

Berdasarkan pertimbangan putusan halaman 58, hakim tingkat pertama sudah benar dalam pertimbangan yang pada intinya tidak ada perbuatan melawan hokum atas tindakan Tergugat I, II dalam melakukan pelelangan objek jaminan milik Pembanding yang telah dibebani oleh Hak Tanggungan. Pertimbangan putusan tersebut dipersoalkan oleh Pembanding dengan menghubungkan adanya kerugian akibat penilaian asset yang dibawah harga pasar dimana menurut Pembanding harga Pasaran Umum Setempat objek jaminan sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). Adapun keberatan ini adalah dalil yang juga disampaikan Pembanding dalam surat gugatan (pengulangan dalil). Dalam sidang pembuktian, Pembanding tidak ada membuktikan dalilnya tersebut.

Dalil Pembanding yang menyatakan bahwa Penentuan limit lelang tidak didasarkan pada penilaian penilai independen adalah tidak benar dan sepatutnya ditolak karena Terbanding I menggunakan hasil penilaian oleh penilai independen dalam menentukan limit lelang jaminan Pembanding. Adapun dasar penilaian yang Terbanding I gunakan yaitu hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Areyanti, Junita sesuai Laporan penilaian nomor *Halaman 69 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN*



05174/0052-01/PI/10/0120/1/VI/2019 tertanggal 14 Juni 2019 yang mana nilai pasar wajar untuk jaminan kredit Penggugat dinilai sebesar Rp.1.963.248.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh tiga juta dua ratus empat puluh delapan ribu rupiah) sehingga wajar dalam lelang objek a quo dibuka penawaran sebesar Rp.1.960.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah);

15 Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama, setelah sebelumnya mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak yang memperkuat perkara a quo membuat semakin jelas bahwa:

- i. Gugatan Penggugat/Permohonan Banding dari Pembanding adalah permohonan yang tidak berdasar hukum;
- ii. Hakim Tingkat Pertama telah benar dan tepat dalam Pertimbangan maupun dalam Penerapan Hukumnya

**MAKA** Berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta yuridis yang tersebut diatas, pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama (c.q. Pengadilan Negeri Medan) sudah tepat dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga keberatan-keberatan Pembanding (dahulu Penggugat), sudah seharusnya ditolak untuk seluruhnya. Selanjutnya dengan hormat Terbanding I (dahulu Tergugat I) Mohon Kehadapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan / Majelis Hakim Banding Yang Mulia untuk memutuskan :

1. **Menolak Memori Banding dari Pembanding.**
2. **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 768/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 19 Maret 2020.**
3. **Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkatan peradilan.**

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor : 768/Pdt.G/2019/PN.Mdn, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada  
**Halaman 70 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan telah memberi kesempatan kepada Pihak Kuasa Pengugat semula Pembanding tanggal 8 Juni 2020 dan /Tergugat I semula Terbanding I pada tanggal 28 April 2020, dan /Tergugat II semula Tergugat II tanggal 27 April 2020 dan /Turut Tergugat sekarang di sebut Turut Terbanding untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan Salinan Resmi putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 19 Maret 2020 Nomor 768/Pdt.G/2019/PN.Mdn, Memori banding, Kontra Memori Banding serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa oleh karena itu maka pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam mengadili perkara aquo pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 Maret 2020 Nomor 768/Pdt.G/2019/PN Mdn yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan di kuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

**Halaman 71 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini khususnya UU Hak Tanggungan No 4 tahun 1996;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pengugat tersebut ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Maret 2020 Nomor 768/Pdt.G/2019/PN.Mdn, yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2020 oleh kami Hj. HASMAYETTI,SHM.Hum,selaku Ketua Majelis dengan PAHATAR SIMARMATA,SH.M.Hum, dan SYAMSUL BAHRI,SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 06 Juli 2020 Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding dan Putusan tersebut pada hari RABU,tanggal 12 Agustus 2020, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, serta MASRUKIYAH, SH. Panitera Pengganti pada PengadilanTinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua :

ttd

ttd

PAHATAR SIMARMATA, SH.M.Hum,

Hj.HASMAYETTI,SH M.Hum

ttd

SYAMSUL BAHRI,SH.MH

**Halaman 72 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Panitera Pengganti :

ttd

MASRUKIYAH,SH

Rincian biaya perkara:

- Meterai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan : Rp.139.000,-

Jumlah : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)





P U T U S A N

Nomor 182/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Parningotan Simaremare**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 26 Juni 1965 (umur 54 tahun), Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sisingamangaraja, Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208212606650002, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT I**;
2. **Lamria Sitorus**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 20 Juli 1942 (umur 77 tahun), pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten

**Halaman 75 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simalungun, NIK 1208216007420001, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT II**;

3. **Walmen Bosman Nainggolan**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 08 Desember 1975 (umur 43 tahun), pekerjaan wiraswasta, alamat Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208210812750001, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING III** semula **PENGGUGAT III**;

4. **Erni Siagian**, Tempat / tanggal lahir, Pematang Bandar 06 Maret 1980 (umur 39 tahun), pekerjaan Petani / Pekebun, alamat Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208214603800002, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IV** semula **PENGGUGAT IV**;

5. **Parulian Lumbantobing**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 04 April 1972 (umur 47 tahun) pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Sisingamangaraja, Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 12082104044720002, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING V** semula **PENGGUGAT V**;

6. **Suhunan Pasaribu**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 08 Nopember 1955 (umur 63 tahun), Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Sisingamangaraja, Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 2171110811550001, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VI** semula **PENGGUGAT VI**;

7. **Jonatan Panjaitan**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 25 Juli 1973 (umur 46 tahun), pekerjaan pedagang, alamat Jalan Sisingamangaraja Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208212505730001, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VII** semula **PENGGUGAT VII**;

8. **Surti Siringoringo**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 28 Desember 1976 (umur 42 tahun), pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Jalan Tuan Dista Bulan Damanik, Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208216812760001, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING VIII** semula **PENGGUGAT VIII**;

9. **Manuasa Rajagukguk**, Tempat / tanggal lahir, Narumonda / 29 Nopember 1948 (umur 70 tahun), pekerjaan Petani / Pekebun, alamat

*Halaman 76 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208212811480002, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IX** semula **PENGGUGAT IX**;

**10 Nurmina Simanjuntak**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 02 Oktober 1969 (umur 49 tahun) pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), alamat Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208214210690003, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING X** semula **PENGGUGAT X**;

**11. Salmon Simanjuntak**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 02 Februari 1965 (umur 54 tahun) pekerjaan Petani / Pekebun, alamat Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208210202650003, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XI** semula **PENGGUGAT XI**;

**12. Dael Dores Simanjuntak**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 28 Juli 1987 (umur 32 tahun), Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208212907870001, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XII** semula **PENGGUGAT XII**;

**13. Rumondang Siahaan**, Tempat / tanggal lahir Balige / 07 Nopember 1957 (umur 62 tahun), pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1207024711570001, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XIII** semula **PENGGUGAT XIII**;

**14. Sahala Pardede**, Tempat / tanggal lahir Pematang Bandar / 03 Januari 1973 (umur 46 tahun), pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Tuan Dista Bulan Damanik, Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 1208210301790002, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING XIV** semula **PENGGUGAT XIV**;

**15. Herlina Simanjuntak**, Tempat / tanggal lahir, Pematang Bandar / 20 Desember 1953 (umur 65 tahun), pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, NIK 196/2011/018/SM/2006, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XV** semula **PENGGUGAT XV**;

Yang dalam hal ini Para Pembanding semula Para Penggugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya Dr.Sarbudin Panjaitan, S.H.,M.H, Marolop Sinaga, S.H,

**Halaman 77 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pondang Hasibuan, S.H dan Sahat Benny Risman Girsang, S.E.,S.H, Advokat – Penasihat Hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 8 Agustus 2019, No.260/SK/2019/PN Sim;

Melawan:

- 1. Pemerintah Kabupaten Simalungun**, berkedudukan di Pematangraya, Kecamatan Raya, Kabupaten Simalungun, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
- 2. Pemerintah Kecamatan Pematang Bandar**, berkedudukan di Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
- 3. Pemerintah Kelurahan Pematang Bandar**, berkedudukan di Pematang Bandar, Kecamatan Pematang Bandar, Kabupaten Simalungun, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

Yang dalam hal ini Para Terbanding semula Para Tergugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya Franky F Purba, S.H.,M.H, Anita Nuraini Sitinjak, S.H dan Richardo Sinaga, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2019 dan tanggal 18 September 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun No.319/SK/2019/PN Sim pada tanggal 19 September 2019;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

5. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 182/Pdt/ 2020/PT MDN tanggal 20 April 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;
6. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 182Pdt/2020/PT MDN tanggal 20 April 2020 oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan untuk membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
7. Penetapan Hakim Ketua Nomor 182/Pdt/2020/PT MDN tanggal 21 April 2020 tentang hari sidang perkara ini;
8. Berkas perkara Nomor 63/Pdt.G/2019/PN Sim, tanggal 12 Februari 2020 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini :

**Halaman 78 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

**Disclaimer**

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



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 8 Agustus 2019 dalam Register Nomor 63/Pdt.G/2019/PN Sim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 8 Agustus 2019 dalam Register Nomor 63/Pdt.G/2019/PN Sim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat-I sampai dengan Penggugat-XV ada memiliki hak bidang tanah yang diperoleh dari peninggalan orangtua Para Penggugat, seluruhnya tanah perkara terletak di Kelurahan Pematang Bandar, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, yaitu ;

a. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Suhunan Pasaribu ;
- Barat berbatas ; Jalan Gereja ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar) ;

Peninggalan dari orangtua Penggugat-I bernama almarhum Jintar Simaremare dan isteri almarhumah Nursinta Pasaribu ;

b. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Nurmina Simanjuntak ;
- Barat berbatas ; tanah Jonatan Panjaitan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar) ;

Peninggalan dari orangtua Penggugat-II bernama almarhum Baha Napitupulu ;

**Halaman 79 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



c. 2(dua) bidang tanah, yaitu ;

1) seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Herlina Simanjuntak ;
- Barat berbatas ; tanah walmen Bosman Nainggolan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun

(Pekan Pematang Bandar) ;

2) Seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbas ; tanah Walmen Bosman Nainggolan ;
- Barat berbatas ; tanah Rolly Butarbutar ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun

(Pekan Pematang Bandar)

Peninggalan dari orangtua Penggugat-III bernama almarhum Bariel Nainggolan dan isteri amarahumah Marsianna Hutasoit ;

d. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar) ;
- Barat berbatas ; Jalan Gereja ;
- Utara berbatas ; tanah Wismar Simanjuntak ;
- Selatan berbatas ; tanah Wismar Simanjuntak.

Peninggalan dari orangtua Penggugat-IV bernama almarhum Marukkil Siagian dan isteri almarhumah Minar Panjaitan.

e. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Manuasa Rajagukguk ;
- Barat berbatas ; tanah Lomo Situmorang ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun

**Halaman 80 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



( Pekan Pematang Bandar ).

Peninggalan dari orangtua Penggugat-V bernama almarhum Liong Lumban Tobing dan isteri almarhumah Tiolina Marpaung.

- f. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;
- Timur berbatas ; tanah Jonatan Panjaitan ;
  - Barat berbatas ; tanah Parningotan Simaremare ;
  - Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
  - Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun
- (Pekan Pematang Bandar)

Peninggalan dari orangtua Penggugat-VI bernama almarhum Firman Pasaribu dan isteri almarhumah Tiroma Siburian.

- g. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;
- Timur berbatas ; tanah Lamria Sitorus ;
  - Barat berbatas ; tanah Suhunan Pasaribu ;
  - Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaja ;
  - Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun
- (Pekan Pematang Bandar )

Peninggalan dari orangtua Penggugat-VII bernama almarhum Saidi Panjaitan dan isteri almarhumah Rengsi Siahaan.

- h. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;
- Timur berbatas ; tanah pemukiman
  - Barat berbatas ; tanah Herlina Simanjuntak ;
  - Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
  - Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun
- (Pekan Pematang Bandar ).

Peninggalan dari orangtua Penggugat-VIII bernama almarhum Rudin Siringoringo dan isteri almarhumah Heldemina Siahaan.



i. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Hernahas Pandiangan ;
- Barat berbatas ; tanah Parulian Lumbantobing ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar).

Milik Manuasa Rajagukguk (PENGGUGAT-IX)

j. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Bungaran Sinambela ;
- Barat berbatas ; tanah Lamria Sitorus ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar) ;

Peninggalan dari orangtua Penggugat X bernama almarhum Muller Simanjuntak dan isteri Tiolina Tampubolon/Duaksa Siagian.

k. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar) ;
- Barat berbatas ; Jalan Gereja ;
- Utara berbatas ; tanah Wismar Simanjuntak ;
- Selatan berbatas ; Gang pintu masuk Pekan Pematang Bandar ;

Peninggalan dari orangtua Penggugat-XII bernama almarhum Undang Simanjuntak dan isteri almarhumah Tiodor Hutasoit.

l. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Rumondang Siahaan ;
- Barat berbatas ; tanah Hernahas Pandiangan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;

**Halaman 82 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun  
(Pekan Pematang Bandar ).

Peninggalan dari orangtua Penggugat-XII bernama almarhum Parulian Simanjuntak dan isteri almarhumah Juneta Simorangkir.

m. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Sahala Pardede ;
- Barat berbatas ; tanah Dael Dores Simanjuntak ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun  
(Pekan Pematang Bandar ).

Peninggalan dari suami Penggugat-XIII bernama almarhum Rapolo Panjaitan.

n. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Rolly Butarbutar ;
- Barat berbatas ; tanah Rumondang Siahaan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun  
(Pekan Pematang Bandar ).

Peninggalan dari orangtua Penggugat-XIV bernama Mangara Pardede dan isteri almarhumah Flora Pasaribu.

o. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Surti Siringoringo ;
- Barat berbatas ; tanah Walmen Bosman Nainggolan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun  
(Pekan Pematang Bandar ).

Milik Herlina Simanjuntak (PENGGUGAT-XV)

**Halaman 83 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



2. Bahwa sejak Tahun 1940-an tanah perkara sebagaimana dalam posita No. 1 di atas sudah dimiliki kakek Para Penggugat secara turun temurun kepada orangtua Para Penggugat sampai kepada Para Penggugat, dan di atas tanah perkara sudah ada bangunan rumah terbuat dari dinding Papan dan atap Seng untuk tempat tinggal, sampai terjadi musibah kebakaran bangunan rumah milik Para Penggugat di atas tanah perkara pada Tahun 2009. Gambar/photo bangunan rumah sebelum terbakar akan diajukan bukti pada persidangan agenda pembuktian ;
3. Bahwa pada Tahun 2009 seluruh rumah milik Para Penggugat tersebut habis ludes terbakar sampai rata ke tanah, demikian juga barang-barang dan surat-surat tanah perkara serta dokumen lainnya habis terbakar;;
4. Bahwa setelah terjadi kebakaran rumah, Para Penggugat mengungsi, ada yang tinggal di rumah keluarga dan ada yang mendirikan tenda gubuk darurat di atas tanah perkara. Gambar/photo tenda gubuk darurat akan diajukan bukti pada persidangan agenda pembuktian ;
5. Bahwa pada Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2016 Para Tergugat mendirikan bangunan Kios seluas 3 m x 5 m terbuat dari dinding beton Semen dan atap Seng di atas tanah perkara milik Para Penggugat tanpa hak dan persetujuan dari Para Penggugat ;
6. Bahwa ketika tukang bangunan (pekerja) yang diupah oleh Para Tergugat sedang mencor pasang pondasi bangunan Kios di atas tanah perkara, Para Penggugat telah melarang agar tidak dibangun Kios di atas tanah perkara, namun Para Tergugat mengklaim bahwa tanah perkara bekas rumah terbakar milik Pemerintah Kabupaten Simalungun, didasarkan pada Surat Keterangan Tanah No. 594/034/2012 tanggal 06 Juni 2012 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Lurah Pematang Bandar (Tergugat-III) ketika itu dijabat oleh Jonder M. Haloho, S.H.;
7. Bahwa isi Surat Keterangan Tanah No. 594/034/2012 tanggal 06 Juni 2012 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Lurah Pematang Bandar (Tergugat-III), pada pokoknya isi surat menyatakan “ Tanah seluas ± 4.995 M<sup>2</sup> tersebut diterima berdasarkan pelepasan Hak dari

**Halaman 84 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Masyarakat, yang diperuntukkan sebagai tanah Pekon “. Batas-batasnya ;

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Perdagangan ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Bendar ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan ;

8. Bahwa setelah Kios sudah selesai dibangun oleh Para Tergugat pada Tahun 2016, dalam tahun itu juga Tergugat-II menyerahkan Kunci pintu Kios kepada Para Tergugat untuk tempat jualan (bukan menjadi hak Para Penggugat), sedangkan untuk tempat tinggal Para Penggugat ada yang numpang tinggal di rumah keluarga dan ada yang menyewa rumah dekat tanah perkara ;

9. Bahwa dengan terbitnya Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Tergugat-III, Para Penggugat merasa heran, siapa masyarakat yang dimaksud oleh Tergugat-III yang menyerahkan tanah perkara milik Para Penggugat kepada pihak Pemerintah Kabupaten Simalungun, karena setahu Para Penggugat, tanah Pekon atau Pasar Pematang Bandar milik Pemerintah Kabupaten Simalungun hanya seluas  $\pm 900$  M<sup>2</sup> yang sebelah Utaranya berbatas dengan tanah Para Penggugat ;

10. Bahwa untuk memperjelas berapa sebenarnya luas tanah Pekon atau Pasar Pematang Bandar, kemudian sekitar akhir Tahun 2018 Para Penggugat pergi mendatangi petugas bagian Inventaris Pemerintah Kabupaten Simalungun (Tergugat-I), Para Penggugat bertemu dengan pegawai pengurusan barang Inventaris, dan Para Penggugat memberitahukan maksud kedatangan untuk melihat data barang Inventaris tanah Pekon atau Pasar Pematang Bandar. Saat itu petugas menunjukkan daftar Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah tertanggal 03 Januari 2012 yang dibuat oleh Pengurus Barang yang bernama Risnawati NIP. 198402062010012004 dan diketahui oleh Camat Pematang Bandar bernama Beres H.R. Manullang, S.Ip. NIP. 196503191986021003 (Tergugat-II), ternyata luas tanah Pekon atau Pasar Pematang Bandar tercatat hanya seluas 900 M<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi) saja, bukan seluas  $\pm 4.995$  M<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Tanah

**Halaman 85 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



No.594/034/2012 tanggal 6 Juni 2012 yang diterbitkan ditandatangani oleh Lurah Pematang Bandar (Tergugat-III) ketika itu dijabat oleh Jonder M. Haloho, S.H.. Kemudian saat itu juga Para Penggugat meminta fotocopy daftar Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah tertanggal 03 Januari 2012 yang dibuat oleh Pengurus Barang yang bernama Risnawati NIP. 198402062010012004 dan diketahui oleh Camat Pematang Bandar bernama Beres H.R. Manullang, S.Ip. NIP. 196503191986021003 (Tergugat-II), lalu petugasnya menyerahkan kepada Para Penggugat. Bukti ini akan diajukan pada persidangan agenda pembuktian ;

11. Bahwa setelah fotocopy daftar Rekapitulasi Kartu Inventaris (KIB) tersebut diperoleh Para Penggugat, kemudian pada tanggal 18 Januari 2018 salah seorang di antara Para Penggugat yaitu bernama Parulian Lumbantobing (Penggugat-V) melaporkan Lurah Pematang Bandar (Tergugat-III ) bernama Jonder M. Haloho, S.H., ke Polres Simalungun dengan sangkaan tindak pidana PEMALSUAN, sebagaimana dimaksud Pasal 263 KUH.Pidana, sesuai Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol. ; STPL/03/II/2018/SU/Simal. Tanggal 18 Januari 2018, karena menerbitkan Surat Keterangan Tanah yang Palsu, di mana di dalam Surat Keterangan Tanah tersebut tercantum tanah perkara yang dilepaskan hak dari masyarakat, padahal Para Penggugat maupun masyarakat Pematang Bandar tidak pernah melepaskan hak tanah perkara kepada Pemerintah Kabupaten Simalungun. Dapat dilihat dalam daftar Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah tertanggal 03 Januari 2012 bahwa Pekan atau Pasar Pematang Bandar tercantum hanya seluas 900 M<sup>2</sup> yang asal tanah dihibahkan oleh masyarakat ;

12. Bahwa atas Laporan Polisi yang disampaikan oleh Penggugat-V, kemudian pihak Penyidik Polres Simalungun melakukan pemanggilan terhadap pelapor yaitu Parulian Lumantobing (Penggugat-V) dan saksi-saksinya sebagian dari Para Penggugat, dan memanggil Lurah Pematang Bandar yang menerbitkan Surat Keterangan Tanah bernama Jonder M. Haloho, S.H. sebagai Tersangka, namun belum memenuhi surat panggilan penyidik Jonder M. Haloho, SH. meninggal

**Halaman 86 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



dunia, kemudian perkara berhenti tidak dilanjutkan ke Kejaksaan Negeri Simalungun ;

13. Bahwa Para Penggugat melalui kuasanya sudah pernah menyampaikan surat peringatan (Somasi) kepada Para Tergugat agar dapat menyerahkan tanah perkara yang diserobot oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat dengan itikad baik, akan tetapi Para Tergugat tidak ada itikad baiknya untuk menyerahkan tanah perkara, sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan perdata a quo ke Pengadilan Negeri Simalungun ;
14. Bahwa dari dalil di atas jelas perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah perkara tanpa hak atau melakukan penyerobotan tanah tanpa hak dan mendirikan bangunan Kios di atas tanah perkara, serta perbuatan Tergugat-III yang membuat Surat Keterangan Tanah Nomor Surat Keterangan Tanah No.594/034/2012 tanggal 6 Juni 2012 yang diterbitkan ditandatangani oleh Lurah Pematang Bandar (Tergugat-III) yang isinya tidak benar atau palsu adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) ;
15. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum Para Tergugat, maka secara yuridis Para Tergugat harus dihukum untuk membongkar bangunan Kios di atas tanah perkara dan menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa dibenani sesuatu apapun juga ;
16. Bahwa atas perbuatan melawan hukum oleh Tergugat-III yang menerbitkan Surat Keterangan Tanah No.594/034/2012 tanggal 6 Juni 2012 yang ditandatangani oleh Lurah Pematang Bandar (Tergugat-III), maka secara yuridis Surat Keterangan Tanah tersebut harus dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
17. Bahwa Para Penggugat mempunyai kekhawatiran tanah objek sengketa akan dialihkan hak menjadi atas nama Tergugat-I, oleh karena itu untuk melindungi hak-hak Para Penggugat selaku yang berhak atas tanah perkara, maka sebelum perkara ini diputus, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun

**Halaman 87 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



atau Majelis Hakim hendaknya terlebih dahulu dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah objek perkara ;

18. Bahwa tidak tertutup kemungkinan Para Tergugat telah membuat atau menguruskan surat-surat yang berhubungan dengan kepemilikan tanah perkara tanpa persetujuan Para Penggugat, maka agar segala surat-surat yang timbul atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang atas tanah objek perkara harus dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
19. Bahwa Para Penggugat juga memohon kepada Pengadilan Negeri Simalungun agar terhadap Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp 1..000.000.(satu juta rupiah) setiap harinya bila ternyata Para Tergugat lalai, terlambat dan/atau menghalang-halangi pelaksanaan putusan perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
20. Bahwa perkara ini terjadi adalah akibat perbuatan Para Tergugat, maka biaya ongkos perkara dibebankan kepada Para Tergugat.

Bahwa berdasarkan uraian dalil di atas, dimohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Simalungun agar berkenan untuk menentukan hari persidangan dan memanggil para pihak guna memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya mengambil putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Keterangan ahli Waris, yaitu ;
  - a. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/184/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-I yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - b. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/SK-AW/VII/2019 tanggal 19 Juli 2019 atas nama Penggugat-II yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - c. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-III yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;



- d. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/189/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-IV yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - e. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/172/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-V yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - f. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/185/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-VI yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - g. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/181/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-VII yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - h. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/175/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-VIII yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - i. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/169/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-IX yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - j. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/170/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-X yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - k. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/182/SK-AW/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas nama Penggugat-XI yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - l. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/378/SK-AW/III/2019 tanggal 23 Juli 2019 atas nama Penggugat-XII yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
  - m. Surat Keterangan Ahli Waris No. 470/186/SK-AW/III/2019 tanggal 23 Juli 2019 atas nama Penggugat-XIII yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Bandar ;
- adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan tanah perkara, yaitu ;
    - a. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatas ; tanah Suhunan Pasaribu ;
- Barat berbatas ; Jalan Gereja ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun  
(Pekan Pematang Bandar) ;

adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat-I bernama almarhum Jintar Simaremare dan isteri almarhumah Nursinta Pasaribu ;

- b. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Nurmina Simanjuntak ;
- Barat berbatas ; tanah Jonatan Panjaitan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun  
(Pekan Pematang Bandar) ;

adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat-II bernama almarhum Baha Napitupulu ;

- c. 2(dua) bidang tanah, yaitu ;

- 1) seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Herlina Simanjuntak ;
- Barat berbatas ; tanah walmen Bosman Nainggolan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun

( Pekan Pematang Bandar) ;

- 2) Seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbas ; tanah Walmen Bosman Nainggolan ;
- Barat berbatas ; tanah Rolly Butarbutar ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun

(Pekan Pematang Bandar)

**Halaman 90 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat-III  
bernama almarhum Bariel Nainggolan dan isteri amarhumah  
Marsianna Hutasoit ;

d. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-  
batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun  
(Pekan Pematang Bandar) ;
- Barat berbatas ; Jalan Gereja ;
- Utara berbatas ; tanah Wismar Simanjuntak ;
- Selatan berbatas ; tanah Wismar Simanjuntak.

adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat-IV  
bernama almarhum Marukkil Siagian dan isteri almarhumah Minar  
Panjaitan.

e. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-  
batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Manuasa Rajagukguk ;
- Barat berbatas ; tanah Lomo Situmorang ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun  
( Pekan Pematang Bandar ).

adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat-V  
bernama almarhum Liong Lumban Tobing dan isteri amarhumah  
Tiolina Marpaung.

f. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-  
batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Jonatan Panjaitan ;
- Barat berbatas ; tanah Parningotan Simaremare ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun  
(Pekan Pematang Bandar)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah tanah Peninggalan dari orangtua Penggugat-VI bernama almarhum Firman Pasaribu dan isteri almarhumah Tiroma Siburian.

g. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Lamria Sitorus ;
- Barat berbatas ; tanah Suhunan Pasaribu ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaaja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar )

adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat-VII bernama almarhum Saidi Panjaitan dan isteri almarhumah Rengsi Siahaan.

h. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah pemukiman
- Barat berbatas ; tanah Herlina Simanjuntak ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar ).

adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat-VIII bernama almarhum Rudin Siringoringo dan isteri almarhumah Heldemina Siahaan.

i. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Hernahas Pandiangan ;
- Barat berbatas ; tanah Parulian Lumbantobing ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar).

adalah sah tanah milik Manuasa Rajagukguk (PENGGUGAT-IX)

**Halaman 92 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

#### Disclaimer

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



j. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Bungaran Sinambela ;
- Barat berbatas ; tanah Lamria Sitorus ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematangbandar) ;

adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat X bernama almarhum Muller Simanjuntak dan isteri Tiolina Tampubolon/Duaksa Siagian.

k. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar) ;
- Barat berbatas ; Jalan Gereja ;
- Utara berbatas ; tanah Wismar Simanjuntak ;
- Selatan berbatas ; Gang pintu masuk Pekan Pematang Bandar ;

adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat-XII bernama almarhum Undang Simanjuntak dan isteri almarhumah Tiodor Hutasoit.

l. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Rumondang Siahaan ;
- Barat berbatas ; tanah Hernahas Pandiangan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar ) .

adalah sah tanah peninggalan dari orangtua Penggugat-XII bernama almarhum Parulian Simanjuntak dan isteri almarhumah Juneta Simorangkir.



m. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Sahala Pardede ;
- Barat berbatas ; tanah Dael Dores Simanjuntak ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar ).

adalah sah tanah peninggalan dari suami Penggugat-XIII bernama almarhum Rapolo Panjaitan.

n. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Rolly Butarbutar ;
- Barat berbatas ; tanah Rumondang Siahaan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar ).

adalah sah tanah Peninggalan dari orangtua Penggugat-XIV bernama Mangara Pardede dan isteri almarhumah Flora Pasaribu.

o. Sebidang tanah seluas  $\pm 5 \text{ M} \times \pm 12 \text{ M}$  atau  $\pm 60 \text{ M}^2$ , batas-batasnya ;

- Timur berbatas ; tanah Surti Siringoringo ;
- Barat berbatas ; tanah Walmen Bosman Nainggolan ;
- Utara berbatas ; Jalan Sisingamangaraja ;
- Selatan berbatas ; tanah Pemerintah Kabupaten Simalungun (Pekan Pematang Bandar).

adalah sah tanah milik Herlina Simanjuntak (PENGGUGAT-XV)

4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang melakukan penyerobotan atau menguasai tanah perkara tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) ;
5. Menyatakan Surat Keterangan Tanah No. 594/034/2012 tanggal 6 Juni 2012 yang ditandatangani oleh Lurah Pematang



Bandar bernama Jonder M. Haloho, S.H. adalah Batal demi hukum atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

6. Menyatakan perbuatan Tergugat-III yang menerbitkan Surat Keterangan Tanah No. 594/034/2012 tanggal 6 Juni 2012 yang ditandatangani oleh Lurah Pematang Bandar bernama Jonder M. Haloho, S.H. adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) ;
7. Menyatakan segala surat-surat pengalihan hak kepemilikan atas tanah perkara yang telah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang menjadi atas nama Tergugat-I atau terhadap segala surat-surat yang timbul dengan pihak ketiga atas tanah perkara dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membongkar bangunan Kios di atas tanah perkara dan menyerahkan tanah perkara kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa dibebani sesuatu apapun juga ;
9. Menyatakan sah Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan terhadap tanah perkara tersebut ;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari bila ternyata Para Tergugat sengaja atau lalai memenuhi isi putusan perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang sesuai dengan kepatutan dan keadilan (Billijkheid enrechtvaardigheid).

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

**DALAM EKSEPSI**

1. Gugatan Penggugat Kabur (obsuur libel).

**Halaman 95 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



- a. Bahwa Para Penggugat telah melakukan penggabungan gugatan dalam gugatan ini. Penggabungan tersebut dilakukan Penggugat dengan menggabungkan beberapa Penggugat. Hal ini disebut kumulasi subjektif;
- b. Bahwa sesuai dengan dalil gugatannya Para Penggugat terdapat 15 orang Penggugat. Bahwa diantara Para Penggugat tersebut tidak memiliki hubungan hukum satu dengan lainnya. Sesuai dengan Gugatannya masing-masing Penggugat mendalilkan bahwa tanah mereka berasal dari warisan orang tua masing-masing;
- c. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2177 K/Pdt/1983 dan No. 1742K/Pdt/1983 yang menegaskan di antara orang tersebut harus ada hubungan hukum. Penegasan yang sama terdapat dalam Putusan MA No. 343K/Sip/1975.

Bahwa dengan digabungkannya beberapa orang Penggugat yang tidak memiliki hubungan hukum menyebabkan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel).

## 2. Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel).

Bahwa sesuai dengan dalil gugatannya terdapat 15 orang Penggugat. Bahwa di antara Para Penggugat tersebut tidak memiliki hubungan hukum satu dengan lainnya. Sesuai dengan Gugatannya masing-masing Penggugat mendalilkan bahwa tanah mereka berasal dari warisan orang tua masing-masing. Namun Para Penggugat dalam gugatannya tidak ada menjelaskan berapa orang anak-anak para ahli waris;

Bahwa dari gugatan para penggugat sepertinya yang menjadi ahli waris hanya para penggugat saja. Bahwa dengan tidak disebutkannya siapa-siapa saja yang menjadi ahli waris menyebabkan gugatan Para Penggugat kabur (obscuur libel);

## 3. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (pluriumLitisConsortium) dengan tidak mengikutsertakan Para Pemegang Hak Sewa Kios.

Bahwa seperti dalil Gugatan Para Penggugat bahwa sebahagian besar Para Penggugat adalah pemegang Hak Sewa Kios, seperti atas nama Parningotan Simaremare (Penggugat I), Lamria Sitorus (Penggugat II),

**Halaman 96 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Walmen Bosman Nainggolan (Penggugat III), Erni Siagian (Penggugat IV), Parulian Lumbantobing (Penggugat V), Suhunan Pasaribu (Penggugat VI), Jonatan Panjaitan (Penggugat VII), Manusa Rajagukguk (Penggugat IX), Nurmina Simanjuntak (Penggugat X), Dael Does Simanjuntak (Penggugat XII) dan Rumondang Siahaan (Penggugat XIII). Sebagai pemegang Hak Sewa tentunya para Penggugat memiliki kapasitas untuk ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini. Sehingga dengan tidak ikutnya para pemilik hak sewa kios dijadikan sebagai pihak menyebabkan Gugatan Para Penggugat kurang pihak;

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa, terhadap hal-hal yang sudah diutarakan dalam eksepsi, untuk mudah dan ringkasnya mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara di bawah ini :

1. Bahwa, Para Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat butir 1, 2, 3, dan 4 yang menyatakan bahwa tanah objek perkara sudah dikuasai sejak tahun 1940 an dan sudah dimiliki oleh kakek para Penggugat secara turun temurun dan pada tahun 2009 para penggugat sudah mendirikan bangunan di atas tanah objek perkara;

Bahwa dalil tersebut adalah mengada-ada, sebab sekitar tahun 1940 an tanah objek perkara adalah hutan dan rawa-rawa yang pada waktu jaman itu objek perkara masih dikuasai oleh Raja Bandar dan sekitar tahun 1951 an Raja Bandar menyerahkan kepada Masyarakat Bandar untuk dijadikan Pekan / Pajak di Bandar;

Bahwa dalil tersebut adalah merupakan dalil yang mengada-mengada, sebab salah satu Penggugat yaitu Penggugat IX dalam gugatannya dinyatakan oleh Penggugat sebagai pemilik tanah objek perkara. Sementara Penggugat lahir tahun 1948 sehingga bagaimana mungkin Penggugat telah memiliki tanah objek perkara pada tahun 1940 an;

Bahwa para penggugat mendirikan bangunan diatas tanah objek perkara tanpa seizin dan sepengetahuan Para Tergugat sebagai pemilik sah.

**Halaman 97 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



Bahwa sebelum terbitnya Surat Keterangan Tanah No. 594/034/2012 tanggal 6 Juni 2012 telah terbit Peta Lokasi pada tahun 2008 tanggal 13 Mei 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;

Bahwa dalil para Penggugat yang menyatakan telah memiliki bukti kepemilikan namun hangus terbakar pada saat kejadian kebakaran pada tahun 2009 adalah merupakan akal-akalan para Penggugat. Bahwa jika memang benar para Penggugat telah memiliki bukti kepemilikan atas tanah objek perkara, mengapa Para Penggugat tidak membuat surat pengganti setelah kejadian kebakaran atau sebelum didirikan bangunan kios di atas tanah objek perkara;

3. Bahwa, dalil Penggugat poin nomor 5, 14, 15, 16, 17 dan 18 harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

Bahwa tanah objek perkara bukan merupakan milik Para Penggugat sehingga tidak diperlukan adanya izin dan dari para Penggugat untuk membangun di atas tanah objek perkara. Bahwa tanah objek perkara adalah milik Para Tergugat hal ini sesuai dengan Surat Keterangan Tanah No. 594/034/2012 tanggal 6 Juni 2012 dan Peta Lokasi pada tahun 2008 tanggal 13 Mei 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun. Sehingga sebagai pemilik yang sah Para Penggugat tidak berhak untuk melarang pembangunan kios tersebut;

Bahwa Para Penggugat belum dapat menyatakan surat Keterangan Tanah No. 594/034/2012 tanggal 6 Juni 2012 palsu sebelum adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan demikian. Sehingga dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Surat Keterangan Tanah No. 594/034/2012 tanggal 6 Juni 2012 tidak benar atau palsu sehingga merupakan perbuatan melawan hukum tanpa adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan demikian haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Para Penggugat pada poin nomor 8 telah membuktikan bahwa tanah objek perkara bukan milik Para Penggugat. Dengan diterimanya kios tersebut oleh Para Penggugat di mana Para Penggugat sebagai pemegang Hak Sewa Kios berarti secara tegas Para Penggugat telah mengakui bahwa Para Penggugat bukan

**Halaman 98 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemilik tetapi sebagai penyewa. Bahwa hampir seluruh Penggugat sebagai pemegang Hak Sewa Kios atas tanah objek perkara;

5. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada poin nomor 9, 10, 11 dan 12 haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Karena dalil Para Penggugat tanpa didukung oleh bukti dan hanya berdasarkan atas pengetahuan Para Penggugat saja;

Bahwa sesuai dengan Peta Lokasi pada tahun 2008 tanggal 13 Mei 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun luas tanah objek perkara 4995 M persegi;

Bahwa sesuai dengan dalilnya pada poin nomor 11 bahwa tergugat III telah meninggal dunia sehingga bagaimana mungkin Para Penggugat menggugat orang yang sudah meninggal dunia;

Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut diatas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau :

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

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 63/Pdt.G/2019/PN Sim, tanggal 12 Februari 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**Halaman 99 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini adalah sebesar Rp.2.856.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Telah membaca, Akta Permohonan Banding No. 63/Pdt.G/2019/PN Sim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun yang menerangkan bahwa pada tanggal 25 Februari 2020 Kuasa dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 63/Pdt.G/2019/PN Sim, tanggal 12 Februari 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat, pada hari Jumat tanggal 28 Februari 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Simalungun;

Telah membaca, memori banding tertanggal 6 Maret 2020 yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 6 Maret 2020 yang diajukan oleh Para Penggugat diwakili oleh Kuasanya sebagai Pembanding dan telah diserahkan secara sah dan patut kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Simalungun pada hari Rabu tanggal 11 Maret 2020;

Para Pembanding dengan ini membuat, menandatangani dan mengajukan Memori Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 63/Pdt.G/2019/PN. Sim, yang amarnya berbunyi ;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat ;

### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini adalah sebesar Rp 2.856.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah).

**Halaman 100 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

#### Disclaimer

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



Bahwa adapun alasan-alasan keberatan Para Pemanding yang dimohonkan untuk pemeriksaan banding, sebagai berikut :

## Tentang Eksepsi

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah mengabulkan eksepsi Para Tergugat, dengan pertimbangan hukumnya sebagaimana diuraikan dalam putusan halaman 42-44, sebagai berikut ;

“ Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat yang mengklaim tanah perkara tanpa hak atau melakukan penyerobotan tanah tanpa hak dan mendirikan bangunan Kios di atas tanah perkara “

“ Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya yaitu ;

1. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Exeptio Obscuur Libel*) di mana Para Penggugat melakukan penggabungan gugatan dalam gugatan ini ;
2. Gugatan Para Pihak Kurang Pihak.

“ Menimbang, bahwa ternyata eksepsi dari Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III dibantah oleh Para Penggugat. “ ;

“ Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi/keberatan adalah tangkisan/bantahan yang diajukan bukan terhadap “

“ Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi tentang gugatan Para Penggugat Kabur (*exeptio Obscuur Libel*) di mana Para Penggugat melakukan penggabungan gugatan dalam gugatan ini “

“ Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat telah menguraikan secara jelas dan terang apa yang menjadi objek perkara dan apa yang menjadi dasar Para Penggugat mengajukan gugatannya, yaitu mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat yang mengklaim bahwa tanah perkara tanpa hak atau melakukan penyerobotan tanah tanpa hak dan mendirikan bangunan Kios di atas tanah peraka “



“ Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim melihat fakta-fakta hukum yang muncul di persidangan baik saat Pemeriksaan Setempat maupun dari keterangan saksi, maka Majelis Hakim berpendapat hal ini (Penggabungan gugatan) telah **tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya** pada saat gugatan ini diajukan dan sampai pada pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Negeri Simalungun, oleh karena Para Penggugat merupakan masing-masing subjek yang berdiri sendiri, di mana Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum kepentingan dan atau hubungan hukum sehingga dapat secara bersama-sama mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I, II, III sebagaimana gugatan perkara perdata ini “

“ Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dimaksud di atas, **menurut ketentuan hukum yang berlaku**, seharusnya pengajuan gugatan oleh Para Penggugat adalah harus dilakukan oleh masing-masing Penggugat dengan secara terpisah dan dalam perkara yang terpisah “

“ Menimbang, bahwa oleh karena pengajuan gugatan dalam perkara dilakukan secara bersama-sama dengan pengajuan penggabungan subjek penggugat oleh Para Penggugat yang secara nyata-nyata Para Penggugat tidak mempunyai hubungan kepentingan dan atau hubungan hukum, sehingga berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut **maka hal ini menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur atas tanah objek perkara sesuai dengan apa yang didalilkannya dalam posita gugatannya** dan oleh karenanya apa yang dimaksudkan dalam eksepsi ini adalah beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dikabulkan “

“ Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Para Tergugat beralasan hukum untuk dinyatakan dikabulkan “.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim di atas, adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah dan keliru, dengan alasan yuridis sebagai berikut;

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya menyatakan “ Seharusnya pengajuan gugatan oleh Para Penggugat harus dilakukan oleh masing-masing Penggugat dengan secara terpisah tanpa didasarkan pada ketentuan hukum, hanya dengan pendapat belaka saja tanpa merujuk ketentuan hukum yang dilanggar oleh Para Pemanding



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat gugatan dalam satu surat gugatan oleh 15(lima belas) orang Penggugat. Di mana dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim hanya menyatakan ;

- Penggabungan gugatan telah **tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya;**
- **menurut ketentuan hukum yang berlaku**, seharusnya pengajuan gugatan oleh Para Penggugat adalah harus dilakukan oleh masing-masing Penggugat dengan secara terpisah dan dalam perkara yang terpisah “

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya seharusnya Majelis Hakim jelas menyebutkan ketentuan hukum mana yang dilanggar oleh Para Pembanding yang melarang 15 (lima belas) orang Subjek Penggugat dalam 1(satu) surat gugatan terhadap Para Tergugat (Pemerintah Kabupaten Simalungun, Pemerintah Kecamatan Pematang Bandar dan Pemerintah Kelurahan Pematang Bandar.

Bahwa menurut Para Pembanding, Hukum Acara Perdata tidak melarang surat gugatan yang Penggugatnya lebih dari 1(satu) orang dibuat dalam 1(satu) surat gugatan yang tergugatnya lebih dari 1(satu) orang ada hubungan hukum dan saling berhubungan satu sama lain. Dalam perkara *a quo*, Pemerintah Kabupaten Simalungun dengan Pemerintah Kecamatan dan Pemerintah Kelurahan Pematang Bandar adalah merupakan satu subjek Tergugat yaitu Pemerintahan Kabupaten Simalungun, kecuali Para Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum antara Tergugat yang satu dengan yang lain barulah gugatan dibuat secara terpisah.

Bahwa memang pada prinsipnya setiap gugatan harus berdiri sendiri, akan tetapi dalam hal batas-batas tertentu dibolehkan melakukan penggabungan, sebagaimana diatur dalam beberapa putusan Mahkamah Agung, yaitu ;

- Putusan Mahkamah Agung No. 575K/Pdt/1983, dalam pertimbangannya secara tersirat dikemukakan manfaat dan tujuan penggabungan ;
- Putusan Mahkamah Agung No, 880 K/Sip/1970, terdapat pertimbangan mengenai manfaat dan tujuan penggabungan, antara lain dijelaskan bahwa H.I.R. dan R.Bg. tidak mengatur kumulasi gugatan, akan tetapi kalau antara masing-masing gugatan terdapat hubungan erat, penggabungan tiga atau

**Halaman 103 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

#### Disclaimer

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



beberapa perkara dapat dibenarkan untuk memudahkan proses dan menghindari terjadinya kemungkinan putusan-putusan yang saling bertentangan. Penggabungan yang seperti itu dianggap bermanfaat ditinjau dari segi acara (*procesuel doelmatig*) ;

- Putusan Mahkamah Agung No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974, dalam kaidah hukumnya, menyatakan “ Hukum Acara Perdata dalam H.I.R tidak mengatur masalah penggabungan surat gugatan, yurisprudensi menentukan diizinkan dengan syarat tidak akan melanggar asas peradilan yang sederhana, cepat dengan biaya ringan yang ditentukan dalam UU.No. 14/Tahun 1970. Hal ini diserahkan kepada kebijaksanaan hakim yang memeriksa gugatan.

Bahwa menurut Yahya Harahap, memperhatikan putusan Mahkamah Agung di atas, dapat dikemukakan manfaat dan tujuan penggabungan ;

a. Mewujudkan Peradilan Sederhana

Melalui sistem penggabungan beberapa gugatan dalam satu gugatan dapat dilaksanakan penyelesaian beberapa perkara melalui proses tunggal dan dipertimbangkan serta diputuskan dalam satu putusan. Sebaliknya jika masing-masing digugat secara terpisah dan berdiri sendiri, terpaksa ditempuh proses penyelesaian terhadap masing-masing perkara. Sebagai contoh, gugatan penggarapan atau penguasaan tanah yang dilakukan 20 orang. Melalui sistem penggabungan, tercipta pelaksanaan penyelesaian yang bersifat sederhana, cepat dan biaya murah dengan jalan menggabungkan gugatan dan tuntutan kepada masing-masing tergugat dalam satu gugatan, dan diperiksa secara keseluruhan dalam satu proses yang sama. Sekiranya hukum acara tidak membolehkan penggabungan, Penggugat sebagai pemilik tanah harus mengajukan sebanyak 20 gugatan yang masing-masing berdiri sendiri. Dalam keadaan seperti itu, proses pemeriksaan memakan waktu dan biaya mahal.

b. Menghindari Putusan Yang Saling Bertentangan

Manfaat yang lain, melalui sitem penggabungan dapat dihindari munculnya putusan yang saling bertentangan dalam kasus yang sama. Seperti contoh di atas, apabila gugatan digabung dalam satu gugatan, dapat dipastikan hanya ada putusan tunggal yang benar-benar konsisten. Lain halnya, dipecah

**Halaman 104 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



sebanyak 20 perkara kemungkinan besar terjadi saling pertentangan. Kemungkinan saling bertentangan semakin besar terjadi apabila masing-masing perkara ditangani majelis hakim yang berbeda. Bisa terjadi, putusan majelis yang satu menyatakan tanah perkara milik penggarap A, majelis yang lain menyatakan tanah perkara milik penggugat atau penggarap C. Oleh karena itu, apabila terdapat koneksitas antara beberapa gugatan cara yang efektif untuk menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan dengan jalan menempuh sistem kumulasi atau penggabungan gugatan. bahkan, **Subekti**, berpendapat “ untuk menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan mengenai kasus yang memiliki koneksitas apabila PN tertentu terdapat dua atau beberapa perkara yang saling berhubungan, **serta para pihak yang terlibat sama**, lebih tepat perkara itu digabung menjadi satu, sehingga diperiksa oleh satu majelis saja “

Sehubungan dengan penggabungan, perlu dikemukakan salah satu putusan MA. No. 2990 K/Pdt/1990 tanggal 25 Mei 1992, yang memberi gambaran acuan penerapan putusan tersebut mengatakan, penggabungan gugatan yang terjadi dalam perkara ini dibenarkan, dengan atas alasan, antara lain ;

- Gugatan yang digabung sejenis ;
- Penyelesaian hukum dan kepentingan yang dituntut Para Penggugat adalah sama ;
- Hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat adalah sama ;
- Pembuktian adalah sama dan mudah, sehingga tidak mempersulit pemeriksaan secara kumulasi ;

(Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, 2005, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 103-105).

Bahwa berdasarkan referensi dari beberapa putusan Mahkamah Agung dan pendapat ahli hukum Subekti dan Yahya Harahap yang dikemukakan di atas, dihubungkan dengan perkara *a quo*, di mana dalam perkara *a quo* Para Penggugat ada 15 orang selaku pemilik tanah mengajukan gugatan terhadap Terbanding-I, II dan III yaitu Pemerintah Kabupaten Simalungun yang melakukan penyerobotan tanah atau menguasai tanah tanpa hak milik Para Pemanding boleh diajukan dalam satu surat gugatan, tidak diajukan secara sendiri-sendiri menjadi 15(lima belas), demi mewujudkan peradilan sederhana dan menghindari putusan yang saling

**Halaman 105 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



bertentangan, karena perkaranya sejenis, yaitu penyerobotan atau menguasai tanah tanpa hak oleh Terbanding-I, II dan III selaku Pemerintah Kabupaten Simalungun. Penyelesaian hukum dan kepentingan yang dituntut Para Pembanding adalah sama, yaitu Para Pembanding meminta pengembalian tanah perkara yang diserobot atau dikuasai tanpa hak oleh Terbanding-I, II dan III selaku Pemerintah Kabupaten Simalungun. Hubungan hukum antara Para Pembanding dan Terbanding adalah sama, yaitu Para Pembanding 15 orang pemilik tanah perkara, sebaliknya Terbanding-I, II dan III selaku Pemerintah Kabupaten Simalungun juga mengklaim tanah perkara miliknya, oleh karena itu punya hubungan hukum yang sama terhadap objek perkara, dan pembuktian adalah sama dan mudah, sehingga tidak mempersulit pemeriksaan kumulasi, yaitu Para Pembanding dan Terbanding-I, II dan III selaku Pemerintah Kabupaten Simalungun, masing-masing pihak adalah sama-sama membuktikan hak tanah perkara siapa pemiliknya.

Bahwa Para Terbanding dalam dalil eksepsinya ada merujuk Putusan Mahkamah Agung sebagai referensi eksepsinya, yaitu ;

- Putusan Mahkamah Agung No. 343 K/Sip/1975, dalam kaidah hukumnya, menyatakan “ Karena antara Tergugat-I sampai Tergugat IX tidak ada hubungan antara satu dengan lainnya, tidak dapat digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima “.

Bahwa menurut Para Pembanding, perkara dalam putusan Mahkamah Agung tersebut adalah mengatur tentang Tergugat yang lebih dari seorang, bukan perkara yang mengatur tentang Penggugat lebih dari seorang. Sedangkan dalam perkara *a quo* Para Tergugat adalah antara Pemerintah Kabupaten Simalungun, Pemerintah Kecamatan Pematang Bandar dan Pemerintah Kelurahan Pematang Bandar yang merupakan satu kesatuan dari Pemerintah Kabupaten Simalungun, oleh karena itu, yurisprudensi yang didalilkan Para Tergugat tidak relevan dijadikan referensi dalil eksepsi Para Tergugat.

- Putusan Mahkamah Agung No. 2177 K/Pdt/1983 dan No. 1742 K/Pdt/1983 dalam kaidah hukumnya menyatakan “ Gugatan diajukan kepada



beberapa orang Tergugat (Tergugat-I dan Tergugat-II), padahal antara Tergugat-I dan Tergugat-II tidak ada hubungan hukum.

Bahwa menurut Para Pembanding, perkara dalam putusan Mahkamah Agung tersebut adalah mengatur tentang Tergugat yang lebih dari seorang (dua pihak) yang tidak ada hubungan hukum, bukan perkara tentang Penggugat lebih dari seorang. Sedangkan dalam perkara *a quo* Para Tergugat adalah antara Pemerintah Kabupaten Simalungun, Pemerintah Kecamatan Pematang Bandar dan Pemerintah Kelurahan Pematang Bandar yang merupakan satu kesatuan dari Pemerintahan Kabupaten Simalungun, oleh karena itu, yurisprudensi ini di atas tidak dapat dijadikan sebagai refrensi dalil eksepsi Para Tergugat.

Bahwa berdasarkan referensi dan dalil yang dikemukakan Para Pembanding di atas, maka dalam perkara *a quo*, tidak berakibat gugatan Para Pembanding menjadi kabur karena 15(lima belas) orang Penggugat dibuat dalam satu surat gugatan, karena yang menyerobot atau menguasai tanah milik Para Pembanding adalah Terbanding-I, Terbanding-II dan Terbanding-III yang punya hubungan hukum antara yang satu dengan yang lain yaitu Pemerintah Kabupaten Simalungun, Pemerintah Kecamatan Pematang Bandar dan Pemerintah Kelurahan Pematang Bandar yang tidak terpisahkan satu sama lain.

Bahwa berdasarkan keberatan Pembanding yang diuraikan di atas, Majelis Hakim telah nyata-nyata memihak kepada Pemerintah Kabupaten Simalungun (Terbanding-I, Terbanding-II dan dan Terbanding-III), karena pertimbangan Majelis Hakim tidak adil dalam mengadili perkara *a quo* yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. Putusan *a quo* merupakan putusan yang tidak berfilsafat karena tidak berkeadilan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis yang diuraikan di atas, sudah wajar Pengadilan Tinggi Medan dapat menerima permohonan banding Para Pembanding, dan memberi putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 63/Pdt.G/2019/PN. Sim. tanggal 12 Pebruari 2020.

### **MENGADILI SENDIRI**

**Halaman 107 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Terbanding untuk seluruhnya ;

## Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Para Pembanding untuk seluruhnya ;

Telah membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat tertanggal 24 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 24 Maret 2020 dan telah diserahkan secara sah dan patut kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada hari Selasa tanggal 31 Maret 2020;

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat ;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Para penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini adalah sebesar Rp. 2.856.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah).

## PENDAHULUAN :

4. Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Memori Banding Para Pembanding kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Para Terbanding dan atau yang jelas-jelas menguntungkan Para Terbanding ;
5. Bahwa demi mencapai suatu peradilan yang fair, mohon kiranya Pengadilan Tinggi Medan mempertimbangkan pula apa yang telah disampaikan Para Terbanding baik dalam Eksepsi, Jawaban, Duplik, serta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Terbanding, yang merupakan satu kesatuan materi dan tidak terpisahkan dengan materi Kontra Memori Banding ini ;
6. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor : 63/Pdt.G/2019/PN.SIM, tanggal 12 Februari 2020 sudah cermat, tepat dan benar, oleh karena itu putusan tersebut patut untuk dikuatkan dengan Putusan Banding oleh Pengadilan Tinggi Medan ;

## ALASAN-ALASAN KONTRA MEMORI BANDING :

*Halaman 108 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Alasan-alasan Kontra Memori Banding Dari Para Terbanding selengkapnya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pertimbangan Hakim pada Tingkat Pertama sudah jelas, tegas dan benar bahwa **Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*)** ;
  - Bahwa keberatan Pembanding terhadap Pertimbangan Hakim Tingkat pertama adalah tidak beralasan, justeru Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjelaskan Pertimbangan Hukumnya pada Putusan Tingkat Pertama.
2. Bahwa Pertimbangan Hakim pada Tingkat Pertama sudah jelas, tegas dan benar bahwa bahwa **Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*plurium Litis Consortium*) dengan tidak mengikutsertakan Para Pemegang Hak Sewa Kios** ;
  - Bahwa keberatan Pembanding terhadap Pertimbangan Hakim Tingkat pertama adalah tidak beralasan, justeru Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjelaskan Pertimbangan Hukumnya pada Putusan Tingkat Pertama;

berdasarkan uraian dan dalil tangkisan diatas, **Para Terbanding** memohon kepada Majelis hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan :

1. Menolak Permohonan Banding Yang Diajukan Oleh Para Pembanding Untuk Seluruhnya ;

## MENGADILI SENDIRI

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor : 63/Pdt.G/2019/PN.SIM, tanggal 12 Februari 2020.

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 63/Pdt.G/2019/PN Sim yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pematangsiantar telah memberi kesempatan kepada pihak Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada hari Kamis tanggal 19 Maret 2020 dan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat pada hari Rabu tanggal 11 Maret 2020, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Simalungun agar datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari, sebelum

**Halaman 109 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan terhitung setelah pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mempelajari berkas perkara banding ini termasuk salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 12 Februari 2020 No.63/Pdt.G/2019/PN Sim, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena pada pokoknya memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut hanyalah pengulangan dari apa yang telah diuraikannya di dalam replik dan kesimpulannya dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, maka Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding tidak dapat diterima, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah tepat dan benar dan oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Simalungun No.63/Pdt.G/2019/PN Sim, tanggal 12 Februari 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam pengadilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa putusan

Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 63/Pdt.G/2019/PN Sim, tanggal 12 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan untuk dikuatkan, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara;

**Halaman 110 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**



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

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam Rechtsreglement Buiten gewesten (RBg.) dan Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juncto Undang-Undang RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 63/Pdt.G/2019/PN Sim, tanggal 12 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Selasa tanggal 26 Mei 2020 oleh kami Ronius, S.H sebagai Hakim Ketua, Haris Munandar, S.H., M.H dan Jarasmen Purba, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 11 Juni 2020 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim anggota, serta dibantu oleh Masrukiyah, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd

HARIS MUNANDAR, S.H., M.H

ttd

RONIUS, S.H

ttd

JARASMEN PURBA, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

ttd

MASRUKIYAH, S.H

## Rincian biaya perkara:

- Meterai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Pemberkasan : Rp. 134.000,-
- Jumlah : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

**Halaman 112 dari 73 Putusan Nomor 299/Pdt/2020/PT MDN**

### Disclaimer

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

