



PUTUSAN
Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Muhammad Fatih As Syifa, berkedudukan di Jl S.Parman Lorong Family, No.73 Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru Kota Medan dalam hal ini memberikan kuasa kepada : AKHYAR IDRIS SAGALA., SH., M. HAIKAL HAMZAH LUBIS., S.HI, HARI IRWANDA., SH., masing masing Advokat pada kantor AKHYAR SAGALA & Associates Law Office, beralamat di Komplek THE RAZTAN PALACE No 59 Jalan Bangau-Ringroad Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

Lawan:

1. **COKI** Direktur CV TRIAN JAYA, yang beralamat di Jl. Jl. Selamat Kataren No. 1 Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang selanjutnya disebut sebagai**Tergugat**;
2. **SRI JULIANA SIBURIAN, MS,I**, Komisaris I CV TRIAN JAYA, 47 Tahun, warga negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Selamat Kataren No. 1 Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang selanjutnya disebut sebagai**Turut Tergugat I**;
3. **DIMAS RAHARDIAN SEMBIRING**, Komisaris II CV TRIAN JAYA, 49 Tahun, warga Negara Indonesia, Wiraswasta, Alamat Kampung Pondok Aren, RT.002 RW 001 Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten. selanjutnya disebut sebagai**Turut Tergugat II**;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN**, beralamat di Jalan STM Kelurahan Siti Rejo II Kecamatan Medan Amplas Kota

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



Medan, selanjutnya disebut sebagai
.....TURUT TERGUGAT III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat pada tanggal 15 Juli 2020 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN PARA TURUT TERGUGAT

1. Bahwa Terlebih dahulu, perkenankan penggugat menyampaikan hubungan hukum (Rechtsbetrekking, Legal Relationship) antara Penggugat dengan Tergugat dan para Turut Tergugat sebagai berikut;
2. Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, adalah berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 13 tanggal 3 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 14 tanggal tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan dengan Muhammad Fatih As Syifah dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 6849 dan Nomor 6850;
3. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah Penjamin dan yang ikut menyetujui dalam Perjanjian Kredit Nomor 450 tanggal 24 Desember 2013 dan dalam akta Pengakuan Hutang Nomor 451 Tanggal 24 Desember 2013, Akta Cessie Piutang Sebagai Jaminan Nomor 452 Tanggal 24 Desember 2013, Akta Kuasa Menjual Nomor 456 Tanggal 24 Desember 2013, dan akta Surat Pernyataan tanggal 24 Desember 2013;
4. Bahwa Hubungan hukum Penggugat dengan Turut Tergugat III serta dimasukkannya Turut Tergugat III dalam perkara a quo karena sebagai intansi yang berwenang untuk melakukan pencatatan perubahan status buku tanah, pencatatan pemblokiran dan pencatatan sita terhadap objek tanah milik Tergugat yang menjadi pelunasan hutang

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat merasa perlu memasukkan Turut Tergugat III dalam perkara a quo agar dapat mematuhi dan melaksanakan isi putusan majelis hakim yang memeriksa perkara a quo.

B. LANDASAN HUKUM KOMPETENSI RELATIF PENGAJUAN GUGATAN SESUAI DENGAN PRINSIP PILIHAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DAN KETENTUAN PASAL 118 AYAT (4) HIR

1. Bahwa Berdasar prinsip Pasal 118 ayat (4) HIR, yang menegaskan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri Berdasarkan Pemilihan Domisili dalam perjanjian kredit Nomor 450 Tanggal 24 Desember 2013 telah disepakati domisili pilihan yakni Pengadilan Negeri Stabat, tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian adalah Pengadilan Negeri Stabat. Oleh karenanya, agar gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif, gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Stabat.
2. Bahwa Mengacu pada ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, dengan demikian tindakan Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Stabat telah memenuhi syarat formil kompetensi relative yang digariskan Pasal 118 ayat (4) HIR. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sah dan sesuai dengan hukum acara yang berlaku (due process of law).

C. DASAR GUGATAN WANPRESTASI BERDASARKAN PASAL 1238 JO. PASAL 1243 KUHPERDATA ATAS ALASAN TERGUGAT BELUM MEMENUHI KEWAJIBAN PEMBAYARAN ANGSURAN HUTANG KEPADA PENGGUGAT

1. Bahwa adapun bentuk perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam hubungan hukum tersebut meliputi Tergugat Tidak melakukan kewajiban pembayaran utang kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA Cabang Medan. sesuai dengan akta perjanjian kredit nomor 450 tanggal 24 desember 2013 jo. perpanjangan perjanjian kredit nomor 31 tanggal 21 Desember 2015 dan Perpanjangan Kredit Nomor 144 Tanggal 29 Juni 2018.
2. Bahwa antara Tergugat dan PT. BANK TABUNGAN NEGARA Cabang Medan. (untuk selanjutnya disebut "Bank BTN") telah sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 450 tanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Muhammad Dodi Budiantoro, SH Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



3. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 Perjanjian Kredit, Bank Tabungan Negara telah merealisasikan pemberian Kredit Konstruksi ke Rekening Koran sebesar Rp. 4.400.000.000,- (Empat Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat untuk pembangunan perumahan DUTA JOHOR yang berlokasi di Jl Karya Wisata Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan dengan jangka waktu 24 Bulan dengan bunga 13,50%. Untuk pembangunan 18 Unit type 200/100.
4. Bahwa atas pinjaman tergugat tersebut diberikan jaminan pokok berupa sertifikat hak milik seluas 1.941M2 yang terletak di Jl Karya Wisata Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan dengan hak milik Nomor 5549 atas nama Dimas Rahardian Sembiring, yang di atasnya akan di bangun 18 Unit rumah. Beserta jaminan lainya berupa:
 - a. Personal guarantie dari Pengurus CV TRIAN JAYA
 - b. Standing Instruction
 - c. Cessie atas piutang yang berkaitan dengan penjualan unit perumahan yang di biayai bank
5. Bahwa seluruh hutang yang timbul dari fasilitas kredit tersebut, baik berupa hutang pokok, berikut bunga, dan/atau denda yang belum dibayarkan, wajib dilunasi oleh Tergugat kepada Bank Tabungan Negara Cabang Medan selambat-lambatnya pada tanggal 24 Desember 2015.
6. Bahwa kemudian Perjanjian Kredit tersebut telah diperpanjang dengan Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 21 Desember 2015 dan Perpanjangan Kredit Nomor 144 Tanggal 29 Juni 2018. untuk selanjutnya disebut "Perpanjangan Perjanjian Kredit") . dengan total kewajiban hutang sebesar Rp. 2.022.316.701 (Dua Milyar Dua Puluh Dua Juta Tiga Ratus Enam belas ribu Tujuh Ratus satu rupiah)
7. Bahwa faktanya, sejak jatuh tempo Perjanjian Kredit dan Perpanjangan Perjanjian Kredit pada tanggal 24 Desember 2015 sampai Tanggal 29 Juni 2018, Tergugat telah lalai dan tidak membayar seluruh hutangnya kepada Bank Tabungan Negara Cabang Medan. Hingga Bank Tabungan Negara Cabang Medan Berulang kali melakukan somasi kepada tergugat dan telah membuat pengumuman di media massa agar Tergugat Menyelesaikan Kewajibanya kepada Tergugat akan tetapi tergugat tidak juga membayar sisa hutangnya.

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



8. Bahwa atas tidak adanya niat baik Tergugat maka BANK TABUNGAN NEGARA telah mengalihkan seluruh piutang kepada Muhammad Fatih As Syifa pada tanggal 31 Januari 2020 sebesar Rp.1.460.000.000 (Satu Miliar Empat Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) untuk 8 sertifikat Hak Milik.

D. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG KEPADA PENGGUGAT (Ic.MUHAMMAD FATIH AS SYIFA) SESUAI DENGAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG

1. Bahwa karena tidak ada penyelesaian atas kredit daritergugat kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA maka Bank TABUNGAN NEGARA telah melakukan penjualan piutang dan hak tagih kepada Penggugat (Muhammad Fatih as syifa) sebesar Rp.1.460.000.000 (Satu Miliar Empat Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) dengan 8 jaminan Sertifikat Hak milik yang salah satu akta peralihanya dengan akta sebagai berikut:
- 1) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 13 tanggal 3 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 14 tanggal tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan dengan Muhammad Fatih As Syifah dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 6849 dan Nomor 6850
 - 2) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 113 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 114 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan dengan Muhammad Fatih As Syifah
 - 3) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 115 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



- Piutang (Cessie) No. 116 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Pengalihan Piutang”) antara PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan dengan Muhammad Fatih As Syifah
- 4) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 117 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Jual Beli Piutang”) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 118 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Pengalihan Piutang”) antara PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan dengan Muhammad Fatih As Syifah
 - 5) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 119 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Jual Beli Piutang”) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 120 tanggal tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Pengalihan Piutang”) antara PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan dengan Muhammad Fatih As Syifah
 - 6) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 121 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Jual Beli Piutang”) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 122 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Pengalihan Piutang”) antara PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan dengan Muhammad Fatih As Syifah
 - 7) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 123 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Jual Beli Piutang”) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 124 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan dengan Muhammad Fatih As Syifah

2. Bahwa atas Peralihan piutang tersebut pihak Bank Tabungan Negara telah menyampaikan surat kepada Tergugat perihal: Pemberitahuan Pengalihan/Cessie Kredit Piutang kepada Penggugat (Muhammad Fatih As Syifa) yang copynya diberikan juga kepada Penggugat,
3. Bahwa sesuai dengan Akta sebagaimana di uraikan pada Angka 1 diatas penggugat (Muhammad Fatih As Syifa) telah berulang kali mengirimkan undangan dan Somasi kepada Tergugat agar datang dan menyelesaikan atau membayar hutangnya dan biaya lainnya, akan tetapi Tergugat tidak pernah datang dan menyelesaikan hutangnya.
4. Bahwa karena tidak adanya tergugat datang untuk membayar hutang dan biaya lainnya sehingga Penggugat(Muhammad Fatih As Syifa) telah menjual sebagian piutang milik tergugat sebesar Rp. 4.16.000.000,- (Empat Ratus Enam Belas Juta Rupiah) kepada Pihak lain berdasarkan akta sebagai berikut:
 - 1) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 57 tanggal 29 April 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 58 tanggal tanggal 29 April 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara Muhammad Fatih As Syifah dengan Hadi Siswanto dengan Objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 5783 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1450.
 - 2) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 53 tanggal 29 April 020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 54 tanggal 29 April 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara Muhammad Fatih As Syifa dengan Hamdani Eka Putra



- dengan Objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 5794 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1453.
- 3) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 49 tanggal 29 April 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 50 tanggal 29 April 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara Muhammad Fatih As Syifah dengan Hamdani Eka Putra dengan Objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 5790 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1451.
 - 4) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 51 tanggal 29 April 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 52 tanggal 29 April 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara Muhammad Fatih As Syifah dengan Hamdani Eka Putra dengan Objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 5791 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1452;
 - 5) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 47 tanggal 29 April 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 48 tanggal 29 April 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara Muhammad Fatih As Syifah dengan Hamdani Eka Putra dengan Objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 5778 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1449
5. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Piutang penggugat telah melaksanakan kewajiban dan/atau pembayaran kepada BANK TABUNGAN NEGARA sehingga seluruh hak tagih milik BANK TABUNGAN NEGARA terhadap tergugat telah beralih kepada penggugat,



6. Bahwa berdasarkan akta yang disebutkan dalam angka 1 diatas Penggugat juga telah mengundang dan mengirimkan somasi kepada Tergugat akan tetapi Tergugat tidak pernah datang untuk membayar hutang dan biaya yang muncul terhadap hutang tersebut.
7. Bahwa seluruh hutang yang timbul dari Akta sebagaimana yang disebutkan dalam angka 4 dari sub nomor 1 sampai Sub Nomor 5 diatas terlihat faktanya, bahwa tergugat telah lalai dan tidak membayar hutangnya kepada penggugat.
8. Bahwa seluruh hutang yang timbul dari Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Piutang tersebut, baik berupa hutang pokok, berikut bunga, dan/atau denda yang belum dibayarkan, wajib dilunasi oleh tergugat kepada Penggugat.
9. Bahwa faktanya, sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat telah lalai dan tidak membayar hutangnya kepada Penggugat. Dan Atas tindakan kelalaian yang dilakukan Tergugat tersebut di atas, penggugat telah berupaya mengingatkan tergugat agar segera melakukan kewajiban pembayaran hutangnya, dengan berulang kali mengirimkan undangan dan somasi kepada Tergugat akan tetapi tergugat sampai dengan batas waktu yang ditentukan pada tanggal 24 Mei 2020 dan sampai dengan gugatan ini diajukan, tergugat sama sekali tidak menunjukkan itikad baik (good faith) kepada penggugat.
10. Bahwa Tergugat terbukti telah wanprestasi kepada Penggugat, maka Penggugat berhak untuk mendapatkan pelunasan atas tunggakan hutang yang bersumber dari eksekusi jaminan kredit.
11. Bahwa sesuai dengan uraian Penggugat di atas, bahwa Tergugat telah wanprestasi kepada penggugat karena tidak dapat membayar hutangnya kepada penggugat.
12. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi sebagai berikut: "Si berutang, adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".
13. Bahwa Serta, mengacu juga pada Pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuatnya,



hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”.

14. bahwa Penggugat telah berhasil buktikan bahwa tergugat nyata-nyata tidak mempunyai itikad baik, serta telah melakukan perbuatan wanprestasi (default) kepada penggugat, karena telah melanggar ketentuan Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Piutang sehingga telah merugikan penggugat dan karenanya memberikan hak kepada penggugat untuk mengajukan tuntutan kerugian kepada tergugat.
15. Bahwa selain Penggugat berhak atas ganti kerugian atas belum dilunasinya hutang tergugat kepada penggugat, sesuai Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata tersebut, penggugat juga berhak atas penggantian kerugian atas kehilangan kesempatan untuk menggunakan uang yang seharusnya diterima penggugat dari tergugat sebagai pelunasan hutang tergugat tersebut.
16. Bahwa berpegang pada Pasal 1131 KUHPerdata mengatur bahwa seluruh harta kekayaan debitur (baik bergerak maupun tidak bergerak) baik yang ada maupun yang akan ada dikemudian hari merupakan tanggungan untuk segala perikatan perorangan.
17. Dengan demikian Penggugat berhak untuk meminta agar harta benda tergugat untuk disita, sebagaimana yang akan Penggugat uraikan dibawah ini dan selanjutnya melakukan eksekusi sesuai dengan hukum acara yang berlaku.
18. Berdasar uraian tersebut di atas, oleh sebab Penggugat dapat buktikan bahwa atas tindakan tergugat nyata-nyata telah melakukan wanprestasi (default) kepada Penggugat, maka hal ini sudah cukup dasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menerima gugatan Penggugat.

E. PENGUGAT AKAN MENGAJUKAN PROSES BALIK NAMA MELALUI TURUT TERGUGAT III.

1. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Piutang sehingga seluruh hak tagih milik Bank Tabungan Negara terhadap tergugat telah beralih kepada penggugat berikut hak jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Karya Wisata Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan, sesuai dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 6849 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6850 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



2. Bahwa penggugat bermaksud mengajukan proses balik nama melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (in casu TURUT TERGUGAT III).
3. Bahwa saat ini fisik tanah dan bangunan saat ini tidak dapat dikuasai oleh penggugat apalagi dari segi hukum penggugat belum menguasai sepenuhnya dan sangat merugikan penggugat karena tanah dan bangunan tersebut belum dapat diproses balik nama ke atas nama penggugat.
4. Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Stabat dengan maksud agar penggugat dapat memperoleh kuasa yang bertindak untuk dan atas nama tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya dan penggugat selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan hukum balik nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik yang di uraikan diatas pada angka 1 sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan tercatat atas nama Insinyur Dimas Rahardian (Turut Tergugat II) melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (in casu Turut Tergugat III) menjadi atas nama Hamdani Eka Putra (in casu penggugat) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (in casu turut tergugat III) dan/atau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan in casu turut tergugat III).

F. PERMINTAAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) DALAM PROVISI:

1. Sehubungan dengan dalil gugat wanprestasi yang dikemukakan diatas bertujuan pokok untuk menuntut pembayaran ganti rugi dalam bentuk pemulihan kembali segala pinjaman yang telah diterimam Tergugat (hutang pokok, bunga dan denda), sehinggaberdasarkan ketentuan Pasal 463 Rv, cukup dasar alasan hukum bagi penggugat untuk meminta agar Pengadilan Negeri Stabat meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat dan Turut Tergugat II yang jumlahnya dapat mencukupi pemenuhan nilai tuntutan Penggugat agar pada saat putusan berkekuatan tetap, tidak hampa (illusoir).
2. Adapun Harta yang bernilai untuk disita yang dimiliki oleh Tergugat dan Turut Tergugat II yaitu: Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl Karya Wisata Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



Milik (SHM) Sertipikat Hak Milik Nomor 6849 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6850 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring ,

G. PUTUSAN DAPAT DILAKSANAKAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

1. Gugatan penggugat didasarkan pada bukti-bukti dokumen berupa akta autentik, yaitu berupa Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Piutang, serta bukti lainnya yang semuanya dibuat dihadapan Notaris, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (volledig endbidende bewijskracht).
2. Oleh karena itu, cukup alasan untuk mengabulkan putusan serta merta meskipun Tergugat mengajukan perlawanan, banding, dan kasasi atau upaya hukum lainnya.

H. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta sebagaimana telah dikemukakan seluruhnya di atas, maka penggugat mohon kepada majelis hakim yang mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Meletakkan sita jaminan atas harta milik tergugat dan turut tergugat II berupa Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl Karya Wisata Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Sertipikat Hak Milik Nomor 6849 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring. Sertipikat Hak Milik Nomor 6850 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan mengikat atas :
 - 1) Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 13 tanggal 3 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 14 tanggal 3 Januari 2020, yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN, SH., M.Kn., Notaris di Kota Medan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan dengan Muhammad Fatih As Syifah dengan segala akibat hukumnya
3. Menyatakan Sah kedudukan PENGGUGAT selaku pemilik atas dua tanah dan bangunan yang terletak di Jl Karya Wisata Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan dengan bukti kepemilikan

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



- Sertipikat Hak Milik (SHM) Sertipikat Hak Milik Nomor 6849 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6850 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring
4. Memberikan izin dan kuasa yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II selaku Penjual yang melepaskan haknya dan PENGGUGAT selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan hukum balik nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik atas dua bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl Karya Wisata Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 6849 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6850 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring
 5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi yang diajukan oleh TERGUGAT.
 6. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.
 7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, Penggugat hadir kuasanya, Turut Tergugat II hadir di persidangan, Turut Tergugat III hadir kuasanya sedangkan untuk Tergugat dan Turut Tergugat I, tidak hadir menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk : Sdr. Cakra Tona Parhusip, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Stabat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Kewenangan Relatif



- Bahwa berdasarkan gugatan penggugat halaman 3 yang pada pokoknya “ Bahwa berdasar prinsip Pasal 118 ayat (4) HIR, yang menegaskan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri berdasarkan Pemilihan Domisili dalam perjanjian kredit Nomor 450 Tanggal 24 Desember 2013 telah disepakati domisili pilihan yakni pengadilan negeri stabat, tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian adalah Pengadilan Negeri Stabat”.
- Bahwa penggugat keliru dalam menafsirkan pasal tersebut dimana bahwa berdasarkan Pasal 134 HIR yang menyatakan “ Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat di minta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya” jo. Pasal 118 ayat 1 HIR yang intinya kewenangan relative ini menggunakan asas actor sequitor forum rei yang berarti yang berwenang adalah pengadilan negeri tempat tinggal tergugat bukannya domisili dalam perjanjian kredit, sehingga seharusnya pengadilan yang berhak / berwenang dalam mengadili perkara a quo bukanlah Pengadilan Negeri Stabat ;

2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- Bahwa jika dilihat dari dalil gugatan Penggugat, Penggugat jelas tidak dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT III terhadap Penggugat atau setidaknya alasan secara hukum.”
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah **Obscuur Libel** dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT III 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.”

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

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



- Bahwa atas salah satu obyek perkara **Sertipikat Hak Milik No. 06850/Gedung Johor** terdaftar atas nama **GANIF SEMBIRING, Drs ; Ir. SEMANGAT SEMBIRING ; BUDIMAN SEMBIRING ; KAMALIA SEMBIRING dan DIMAS RAHADIAN S, Ir.**”
- Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 2 poin 2 menyatakan pada pokoknya “ Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 14 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan **AIDA SELLI SIBURIAN, SH, M.Kn, Notaris di Kota Medan** (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Pengalihan Piutang”) antara **PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan** dengan Muhammad Fatuh As Syifah dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 6849 dan Nomor 6850 ;
- Bahwa demikian Penggugat seharusnya mengikut sertakan **GANIF SEMBIRING, Drs ; Ir. SEMANGAT SEMBIRING ; BUDIMAN SEMBIRING ; KAMALIA SEMBIRING, AIDA SELLI SIBURIAN, SH, M.Kn, Notaris di Kota Medan, dan PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan** 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 III 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 III menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 06849/Gedung Johor tanggal 8/12/2017 yang semula terdaftar atas nama **GANIF SEMBIRING, Drs ; Ir. SEMANGAT SEMBIRING ; BUDIMAN SEMBIRING ; KAMALIA SEMBIRING dan DIMAS RAHADIAN S, Ir**, yang terletak di Jl. Karya Wisata, Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang berasal dari Pemecahan HAK MILIK No. 6147 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 01287/GEDUNG JOHOR/2017 Tgl. 27/11/2017 seluas 93 M² ;

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



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 : 130/2019 Tgl. 25/10/2019 yang dibuat oleh MUHAMMAD DODI BUDIANTORO, SH selaku PPAT, beralih ke atas nama DIMAS RAHADIAN, S. Ir ditulis dan disebut juga Insinyur DIMAS RAHADIAN SEMBIRING, **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 ;** Bahwa kemudian “ Pada tanggal 20 Juli 2020 dan jam 11 menit 27 detik 39 **telah dicatat blokir** berdasarkan permohonan Saudara Muhammad Ridho (selaku kuasa dari Ir. Dimas Rahadian Sembiring) tanggal 20 Mei 2020, dengan alasan agar tidak ada pihak lain yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun dan sedang dalam masalah dengan pihak lain (berdasarkan Surat Tanda Terima Laporan Polisi nomor: STTLP/809/V/2020/SUMUT/SPKT “II” tanggal 06 Mei 2020) serta Pengkajian Permohonan Pencatatan Blokir dari Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Nomor: 40/2020 bulan Juni 2020.”

4. Bahwa benar Turut Tergugat III menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 06850/Gedung Johor tanggal 8/12/2017 yang terdaftar atas nama GANIF SEMBIRING, Drs ; Ir. SEMANGAT SEMBIRING ; BUDIMAN SEMBIRING ; KAMALIA SEMBIRING dan DIMAS RAHADIAN S, Ir, yang terletak di Jl. Karya Wisata sudut Jl. Eka Surya, Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang berasal dari Pemecahan HAK MILIK No. 6147 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai Surat Ukur No. 01288/GEDUNG JOHOR/2017 Tgl. 27/11/2017 seluas 254 M² ; Bahwa kemudian “ Pada tanggal 20 Juli 2020 dan jam 11 menit 30 detik 46 **telah dicatat blokir** berdasarkan permohonan Saudara Muhammad Ridho (selaku kuasa dari Ir. Dimas Rahadian Sembiring) tanggal 20 Mei 2020, dengan alasan agar tidak ada pihak lain yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun dan sedang dalam masalah dengan pihak lain (berdasarkan Surat Tanda Terima Laporan Polisi nomor: STTLP/809/V/2020/SUMUT/SPKT “II” tanggal 06 Mei 2020) serta Pengkajian Permohonan Pencatatan Blokir dari Seksi Penanganan



Masalah dan Pengendalian Pertanahan Nomor: 40/2020 bulan Juni 2020.”

5. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti penerbitan dan Peralihan terhadap sertifikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan 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, sehingga proses Penerbitan dan Peralihan terhadap Sertipikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertifikat 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 III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT III 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 III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat III tersebut diatas, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik dan terhadap replik Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat III di persidangan tidak mengajukan duplik dan untuk mempersingkat putusan ini replik kuasa Penggugat tersebut telah dianggap termuat dan tersalin lengkap dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya guna meneguhkan dalil Penggugat sebagaimana dalam surat gugatan, di persidangan Penggugat telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti surat berupa P.1 hingga P.25, masing masing telah dicocokkan dengan aslinya terkecuali bukti surat P.20 serta keterangan saksi : HENDRY TANJUNG, DANI GANDA PUTRA S, keterangan masing masing saksi tersebut sebagaimana termuat dan terlampir di dalam berita acara persidangan dan dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa di persidangan guna meneguhkan dalil bantahan atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Turut Tergugat III, telah mengajukan bukti surat berupa : TT.III.1, TT.III.2, dan TT.III.3 yang telah dicocokkan dengan aslinya dan untuk selengkapnya bukti surat tersebut sebagaimana termuat dan terlampir di dalam berita acara persidangan dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg, Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg serta SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, oleh karena dalam perkara ini ada menyangkut tentang obyek tanah dan bangunan maka untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim memandang perlu untuk memeriksa ke tempat obyek sengketa tersebut, oleh karena itu pada tanggal 13 Agustus 2021 telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat pada objek sengketa yang telah didelegasikan dan dilaksanakan oleh : PN Medan dibawah register Nomor Perkara: 04/Del.PS/2021/PN Mdn, yang untuk selengkapnya hasil pemeriksaan sidang pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan guna meneguhkan dalil bantahan atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Turut Tergugat III, telah mengajukan bukti surat berupa : TT.III.1, TT.III.2, dan TT.III.3 yang telah dicocokkan dengan aslinya dan untuk selengkapnya bukti surat tersebut sebagaimana termuat dan terlampir di dalam berita acara persidangan dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg, Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg serta SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, oleh karena perkara ini menyangkut sengketa mengenai tanah maka untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim memandang perlu untuk memeriksa ke tempat obyek sengketa tersebut, oleh karena itu pada tanggal 13 Agustus 2021 telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat pada objek sengketa yang telah didelegasikan dan dilaksanakan oleh : PN

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan dibawah register nomor perkara : 04/Del.PS/2021/PN Mdn, yang untuk selengkapnya hasil pemeriksaan sidang pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya akhirnya para pihak dalam perkara aquo menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon kepada Majelis Hakim agar dapat menjatuhkan putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Pengugat di dalam tuntutan provisi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat dan Turut Tergugat II yakni : sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Karya Wisata, Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor : 6849 atas nama Ir. DIMAS RAHADIAN SEMBIRING dan SHM Nomor : 6850 atas nama Ir. DIMAS RAHADIAN SEMBIRING;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisional menurut RETNO WULAN SUTANTIO dan ISKANDAR OERIPKARTAWINATA adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap., S.H., dalam buku Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan, hal 885, terhadap tuntutan provisi harus memenuhi syarat formal sebagai berikut :

1. Memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensi dan relevansinya dengan gugatan pokok ;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara yang dimohonkan ;
3. Tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara

Menimbang, bahwa lebih lanjut *SEMA No. 03 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij voorraad) dan Provisionil*, memberikan petunjuk bahwa yang dapat dijatuhkan putusan serta merta adalah terhadap :

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti ;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/ lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik ;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- e. Dikabulkan gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv ;
- f. Gugatan didasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian tujuan dijatuhkannya putusan provisi adalah dalam rangka suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, karena apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mempelajari tuntutan provisional Penggugat tersebut diatas ternyata pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat dan Turut Tergugat II yakni : sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Karya Wisata, Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor : 6849 atas nama Ir. DIMAS RAHADIAN SEMBIRING dan SHM Nomor : 6850 atas nama Ir. DIMAS RAHADIAN SEMBIRING;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisional (peletakan sita jaminan atas harta Tergugat dan Turut Tergugat II) yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas tidak termasuk di dalam obyek tuntutan provisional yang dapat diajukan ke pengadilan sebagaimana diisyaratkan SEMA No. 03 Tahun 2000 tentang *Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij vooraad)* dan *Provisionil* tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka tuntutan provisional Pengugat tersebut diatas harus ditolak ;

DALAM EKSEPSI

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi, antara lain:

1. Tentang Kewenangan Relatif

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR menentukan Pemilihan Domisili dalam perjanjian kredit Nomor 450 Tanggal 24 Desember 2013 di Pengadilan Negeri Stabat". Turut Tergugat III menyatakan Penggugat keliru dalam menafsirkan pasal karena berdasarkan Pasal 134 HIR jo. Pasal 118 ayat 1 HIR yang intinya kewenangan relatif asas actor sequitor forum rei yang berarti yang berwenang adalah pengadilan negeri tempat tinggal tergugat bukannya domisili dalam perjanjian kredit, sehingga seharusnya pengadilan yang berhak / berwenang dalam mengadili perkara a quo bukanlah Pengadilan Negeri Stabat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P.3 (fotocopy akta perjanjian kredit Nomor : 450, tanggal 24 Desember 2013) tersebut diatas ternyata pihak yang berada dalam akta perjanjian kredit adalah Tergugat dengan FERRY SONEFILLE ABDULLAH /Branch Manager PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Medan dengan isi akta perjanjian kredit bahwa pada pokoknya Tergugat menerima pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Medan sebesar Rp.4.400.000.000,00 (empat milyar empat ratus juta rupiah :

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena para pihak di dalam akta perjanjian kredit sebagaimana dalam bukti surat P.3 tersebut diatas, yakni Tergugat dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, cabang Medan telah sepakat untuk menyelesaikan perselisihan berdasarkan pemilihan domisili atau dalam kata lain para pihak dalam perjanjian telah menyepakati domisili pilihan sesuai dengan pasal 142 ayat 4 RBg yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Stabat;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas pemilihan domisili yang telah disepakati oleh para pihak tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penerapan asas actor sequitor forum rei dalam perkara aquo tidak ada yang dilanggar dan oleh karenanya eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa jika dilihat dari dalil gugatan Penggugat, Penggugat jelas tidak dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah



dilakukan Turut Tergugat III terhadap Penggugat atau setidaknya alasan secara hukum (*obscuur libelle*) berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 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."

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Turut Tergugat III telah memasuki pembuktian pokok perkara yang harus dibuktikan oleh Penggugat dan Para Tergugat di persidangan maka eksepsi Turut Tergugat III ini harus ditolak;

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

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan salah satu obyek perkara **Sertipikat Hak Milik No. 06850/Gedung Johor** terdaftar atas nama **Drs. GANIF SEMBIRING, Ir. SEMANGAT SEMBIRING, BUDIMAN SEMBIRING ; KAMALIA SEMBIRING dan DIMAS RAHADIAN S, Ir.** Dalam dalil gugatan Penggugat halaman 2 poin 2 menyatakan pada pokoknya " Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 14 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan **AIDA SELLI SIBURIAN, SH, M.Kn, Notaris di Kota Medan** (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") antara **PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan** dengan Muhammad Fatih As Syifah dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 6849 dan Nomor 6850. Dengan demikian Penggugat seharusnya mengikut sertakan **Drs Ganif Sembiring, Ir. Semangat Sembiring, Budiman Sembiring, Kamalia Sembiring, Aida Selli Siburian, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Medan, dan PT BANK TABUNGAN NEGARA Medan** sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. **365 K/Sip/1984** menyatakan : "Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit".

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Turut Tergugat III tersebut diatas pada dasarnya akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut;

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.3 berupa Foto Copy Akta Perjanjian Kredit No. 450 tanggal 24 Desember 2013 antara Coki (Tergugat) selaku Direktur CV Trian Jaya dengan Ferry Sonofile Abdullah dan bukti P-4 berupa Foto Copy Akta Pengakuan Hutang No. 451 tanggal 24 Desember 2013 antara Coki (Tergugat) selaku Direktur CV Trian Jaya dengan Ferry Sonofile Abdullah yang dikuatkan dengan keterangan saksi HENDRY TANJUNG di persidangan telah diperoleh fakta bahwa Tergugat telah menerima pinjaman kredit sebesar Rp.4.400.000.000,00 (empat milyar empat ratus juta rupiah) dari PT Bank BTN (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa bukti surat P.15 (surat peringatan I dari Bank BTN (Persero) Tbk kepada Tergugat), P.16 (surat peringatan II dari Bank BTN (Persero) Tbk kepada Tergugat), P.17 (surat peringatan III dari Bank BTN (Persero) Tbk kepada Tergugat), P.18 (surat pemberitahuan kredit jatuh tempo) yang dikuatkan pula dengan keterangan saksi HENDRY TANJUNG di persidangan maka telah diperoleh fakta bahwa Tergugat telah lalai melakukan pembayaran atas hutang Tergugat kepada PT Bank BTN (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat P.2 (Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 14 tanggal 03 Januari 2020), P.1 (Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 13 tanggal 03 Januari 2020) dan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yakni : saksi HENDRY TANJUNG di peroleh fakta telah terjadi pengalihan piutang / cessie dari : PT Bank BTN (Persero) Tbk kepada MUHAMMAD FATIH AS SYIFA;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Piutang (bukti P-1) dan Perjanjian Pengalihan Piutang/Cessie (Bukti P-2) sehingga seluruh hak tagih milik Bank Tabungan Negara terhadap tergugat telah beralih kepada Penggugat berikut hak jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Karya Wisata Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor Kota Medan, sesuai dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 6849 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6850 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-13 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6849 tanggal 8 Desember 2017 atas nama Insinyur Dimas Rahadian Sembiring dan bukti P-14 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6850 tanggal 8 Desember 2017 atas nama Drs. Ganif Sembiring,



Ir. Semangat Sembiring, Budiman Sembiring, Kamalia Sembiring dan Ir. Dimas Rahadian Sembiring, maka Majelis Hakim berpendapat maka dalil gugatan Penggugat yang hendak membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 6849 tanggal 8 Desember 2017 dan Sertifikat Hak Milik No. 6850 tanggal 8 Desember 2017 tersebut memberikan akibat hukum bahwa Penggugat pada pokoknya harus mengikutsertakan pemegang Sertifikat Hak Milik tersebut sebagai pihak dalam gugatan aquo sementara dalam gugatannya Penggugat hanya menjadikan Ir. Dimas Rahadian Sembiring sebagai Turut Tergugat II tanpa mengikutsertakan Ganif Sembiring, Ir. Semangat Sembiring, Budiman Sembiring, Kamalia Sembiring yang juga merupakan pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik No. 6850 tanggal 8 Desember 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dalam hal ini eksepsi Tergugat dapat diterima dan dikabulkan oleh Majelis Hakim

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) tersebut diatas, oleh karena gugatan Penggugat tersebut terdapat cacat formal yakni gugatan kurang pihak maka gugatan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Pengugat tersebut diatas harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

Memperhatikan UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan UU Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

1. Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Kuasa Turut Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp5.191.000,00 (lima juta seratus sembilan puluh

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Stb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat, pada hari Kamis, tanggal 23 September 2021, oleh kami, Maria Christine Natalia Barus, S.IP., S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sapri Tarigan, S.H., M.Hum. dan Dicki Irvandi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Stabat, tanggal 29 Juli 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 27 September 2021, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Hezron Febrando Saragih, S.H., M.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Sapri Tarigan, S.H., M.Hum.

Maria CN Barus, S.IP., S.H., M.H.

Dicki Irvandi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rahmayanti, S.H..

Perincian biaya :

1. PNBP	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp5.066.000,00;
4. Materai	:	Rp10.000,00;
5. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp5.191.000,00;

(lima juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)