



PUTUSAN
Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. DRS. H. RIDWAN YUNUS, S.H. S.E. M.M, Jenis kelamin Laki-laki, Umur 76 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Alamat Jalan Penyabungan Nomor 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Binaris Situmorang, S.H., dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Nias Ujung Nomor 65 Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2020, Semula sebagai **PELAWAN** Sekarang sebagai **PEMBANDING** ;

L a w a n :

1. GUNATOR, Jenis kelamin Laki-laki, Umur 43 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Tapanuli Nomor 2-f Kelurahan Pandau Hilir Kecamatan Medan Perjuangan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, Semula sebagai **TERLAWAN I** sekarang sebagai **TERBANDING I** ;

2. DEWI HALIM, Jenis kelamin Perempuan, Umur 38 tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Tapanuli Nomor 2-f Kelurahan Pandau Hilir Kecamatan Medan Perjuangan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, Semula sebagai **TERLAWAN II** Sekarang sebagai **TERBANDING II** ;



3. PERSEROAN TERBATAS BANK MESTIKA DHARMA CABANG PEMATANGSIANTAR disingkat **P.T. BANK MESTIKA**

DHARMA KC PEMATANGSIANTAR, Berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor 231-233 Kelurahan Dwikora Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vivian Chaivin dan kawan, Karyawan pada PT. Bank Mestika Dharma, Tbk, Cabang Pematangsiantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2020, Semula sebagai **TERLAWAN III** Sekarang sebagai **TERBANDING III** ;

4. KANTOR PERTANAHAN/AGRARIA DAN TATA RUANG KOTA PEMATANGSIANTAR, Berdudukan di Jalan Dahlia Nomor 8 Kelurahan Simarito Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irma Diana, S.H., dan kawan-kawan, Kesemuanya Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 12/MP.02.01/VII/2020 tanggal 6 Juli 2020, Semula sebagai **TERLAWAN IV** Sekarang sebagai **TERBANDING IV**;

5. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA (KPKLN) CABANG PEMATANGSIANTAR, Berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 79 Kelurahan Kahean Kecamatan Siantar Utara Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ririen Fransiska, S.E., M.M., dan kawan-kawan, Kesemuanya Pegawai KPKLN Pematangsiantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-349/MK.6/KN.8/2020 tanggal 11 Agustus 2020, Semula sebagai **TERLAWAN V** Sekarang sebagai **TERBANDING V**;

6. ANDRI, Jenis kelamin Laki-laki, Umur 40 tahun Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Kompleks Resident

Halaman 2 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Mojopahit Nomor 16 RT/RW 000/000 Kelurahan Melayu Kecamatan Siantar Utara Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Efi Risa Junita, S.H., M.H., dan kawan, , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2020, Semula sebagai **TERLAWAN VI** Sekarang sebagai **TERBANDING VI**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN tanggal 5 April 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor 113/Pdt/20201/PT MDN tanggal 6 April 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim mengadili perkara ini;
3. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN tanggal 7 April 2021 tentang hari sidang perkara ini;
4. Membaca berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 28 Januari 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Pms dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan, dalam Surat Perlawanannya tertanggal 23 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada tanggal 26 Juni 2020 dalam Register Nomor 64/Pdt.Bth/2020/PN Pms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah Ahli Waris/Suami yang sah dari Almarhumah Basnah Roqibah Batubara yang telah meninggal dunia di Pematangsiantar pada tanggal 11 Maret 2012;
2. Bahwa semasa hidup isteri Pelawan yaitu Almarhumah Basnah Roqibah Batubara telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan diri untuk melakukan Jual-beli dengan Terlawan I secara di bawah tangan tanggal 17 Januari 2012 untuk jual - beli atas sebidang Tanah Hak Milik Nomor 517 yang luasnya kira-kira 96 M2 (Sembilan Halaman 3 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4/ Timbang Galung/ 2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia beserta sebuah bangunan rumah permanent di atasnya dengan ukuran 4 X 15 M2 (enam puluh meter persegi) yang terdiri dari 2 (dua) lantai dan atap cor, dan batas-batasnya sebagai berikut: 1. Sebelah Timur : Tanah Negara/Rumah Toko Jalan Penyabungan No. 7 D Kota Pematangsiantar, 2. Sebelah Selatan: Jalan Penyabungan Kota Pematangsiantar, Sebelah Barat: Tanah Negara/Rumah Toko Jalan Penyabungan No. 7 B Kota Pematangsiantar, 4. Sebelah Utara: Tanah Negara

3. Bahwa isteri Pelawan yaitu Almarhumah Basnah Roqibah Batubara telah sepakat dengan Terlawan I tentang harga Jual-beli tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus limapuluh juta rupiah) dan Biaya pemasangan lantai bangunan rumah yang terbuat dari keramik sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);

4. Bahwa isteri Pelawan yaitu Almarhumah Basnah Roqibah Batubara telah membayar lebih dulu kepada Terlawan I sebagian harga pembelian tanah beserta rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 13 Januari 2011, dan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) beserta biaya pemasangan lantai bangunan rumah yang terbuat dari keramik sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 16 Januari 2011 sebelum isteri Pelawan yaitu Almarhumah Basnah Roqibah Batubara dengan Terlawan I membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan diri untuk melakukan Jual-beli secara di bawah tangan tanggal 17 Januari 2012 untuk jual - beli atas sebidang Tanah Hak Milik Nomor 517 yang luasnya kira-kira 96 M2 (sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4/Timbang Galung/2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan

Halaman 4 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia beserta sebuah bangunan rumah permanent di atasnya dengan ukuran 4 X 15 M2 (enam puluh meter persegi) yang terdiri dari 2 (dua) lantai dan atap cor tersebut;

5. Bahwa kemudian Pelawan telah membayar lunas kepada Terlawan I sisa harga pembelian Tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pada tahun 2012 setelah isteri Pelawan yaitu Almarhumah Basnah Roqibah Batubara meninggal dunia;

6. Bahwa setelah Pelawan membayar lunas kepada Terlawan I harga pembelian Tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia yang disepakati dan termaktub dalam Surat Perjanjian Pengikatan diri untuk melakukan Jual-beli secara di bawah tangan tanggal 17 Januari 2012 untuk jual - beli atas sebidang Tanah Hak Milik Nomor 517 yang luasnya kira-kira 96 M2 (Sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4/ Timbang Galung/ 2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia beserta sebuah bangunan rumah di atasnya, ternyata Terlawan I tidak menyerahkan dan atau tidak melakukan peralihan hak kepada Pelawan atas Surat Bukti Hak Kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 517 tanggal 23 Juni 2012 hingga sampai sekarang;

7. Bahwa Pelawan telah pernah berupaya menghubungi Terlawan I beberapa kali untuk meminta dilakukan penyerahan dan peralihan hak atas Surat Bukti Hak Kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi

Halaman 5 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 517 tanggal 23 Juni 2012, tetapi Pelawan tidak dapat bertemu dengan Terlawan I di Rumah kediamannya di Jalan Tapanuli No. 2-F Kelurahan Pandau Hilir Kecamatan Medan Perjuangan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia;

8. Bahwa Pelawan telah pernah didatangi orang suruhan atau utusan dari Terlawan VI ke rumah kediaman Pelawan di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut, dan Orang suruhan atau utusan Terlawan VI menyuruh Pelawan untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut dengan alasan bahwa Terlawan VI telah membeli tanah dan rumah di atasnya yang ditempati oleh Pelawan tersebut melalui Pelelangan umum yang dilakukan oleh Terlawan IV atas permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan III guna pelunasan hutang atau pinjaman dari Terlawan I dan Terlawan II kepada Terlawan III;

9. Bahwa sesuai penjelasan dari Orang utusan atau suruhan Terlawan VI kepada Pelawan bahwa ternyata Terlawan I dan Terlawan II telah melakukan peminjaman uang kepada Terlawan III dengan memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 517 tanggal 23 Juni 2011 yaitu sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia sebagai Jaminan atau Hak tanggungan untuk pelunasan hutang atau pinjaman Terlawan I dan Terlawan II kepada Terlawan III;

10. Bahwa kemudian Petugas Kantor Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia juga telah datang menemui Pelawan pada hari senin tanggal 22 Juni 2020 untuk memberitahukan bahwa Pengadilan Negeri Pematangsiantar akan melakukan Eksekusi Pengosongan atas rumah dan tanah pertapakannya milik Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar

Halaman 6 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut atas permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan VI;

11. Bahwa sesuai dengan penjelasan orang utusan atau suruhan dari Terlawan VI kepada Pelawan ternyata Terlawan I dan Terlawan II telah membuat perjanjian pemberian hak tanggungan dengan Terlawan III atas Sertifikat Hak Milik Nomor 517 tanggal 23 Juni 2011 tersebut dan kemudian Terlawan III mencatatkan Perjanjian Hak Tanggungan tersebut kepada Terlawan IV;

12. Bahwa pada hakaketnya Terlawan I dan Terlawan II tidak berhak dan tidak berwenang lagi menjadikan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Pelawan tersebut sebagai Jaminan atau hak tanggungan untuk pelunasan hutang atau pinjaman uang Terlawan I dan Terlawan II kepada Terlawan III, karena Pelawan telah membayar lunas kepada Terlawan I harga pembelian atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Pelawan tersebut, sehingga Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara adalah Pemilik dan atau Pemegang Hak yang sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut;

13. Bahwa Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara tidak pernah memberi persetujuan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menjadikan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut sebagai sebagai tanggungan atau jaminan pelunasan atas hutang atau pinjaman uang Terlawan I dan Terlawan II kepada Terlawan III;

14. Bahwa akibat Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara adalah Pemilik dan Pemegang Hak yang sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut, maka Tindakan Terlawan I dan Terlawan II menjadikan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh

Halaman 7 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut sebagai Jaminan pelunasan dan atau Hak tanggungan atas hutang atau pinjaman uang Terlawan I dan Terlawan II kepada Terlawan III adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan ASAS HUKUM " NEMO PLUS JURIS TRANSFERE POTEST QUAM IPSE HABERET (TIDAK ADA ORANG YANG DAPAT MENGALIHKAN LEBIH BANYAK HAK DARI PADA YANG DIMILIKINYA)" sehingga Tindakan Terlawan I dan Terlawan II tersebut adalah Suatu Perbuatan berkualifikasi perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), karena Terlawan I dan Terlawan II telah menjadikan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia yang bukan miliknya sebagai jaminan pelunasan atau hak tanggungan atas hutang atau pinjaman uang Terlawan I dan Terlawan II kepada Terlawan III;

15. Bahwa akibat tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut adalah Milik Pelawan selaku Ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara, maka Perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut adalah Suatu Perjanjian yang tidak sah menurut hukum karena Perjanjian Hak tanggungan tersebut tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH. Perdata karena Objek Perjanjian Hak Tanggungan tersebut tidak halal atau tidak sah milik Terlawan I dan Terlawan II, maka Perjanjian hak tanggungan tersebut patut dinyatakan batal demi hukum;

16. Bahwa akibat Perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota

Halaman 8 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut adalah Suatu Perjanjian yang tidak sah menurut hukum, maka Tindakan Terlawan IV yang melakukan pencatatan dan atau pendaftaran atas Hak tanggungan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517 tanggal 23 Juni 2011 patut juga dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

17. Bahwa akibat Perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut adalah Suatu Perjanjian yang tidak sah menurut hukum, maka Tindakan Terlawan V melakukan Pelelangan umum atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 2/ 05/ 2020 tanggal 22 Januari 2020 juga patut dinyatakan tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum;

18. Bahwa Pelawan juga sangat keberatan atas Pelelangan umum dan Permohonan Eksekusi Pengosongan atas rumah dan tanah pertapakannya milik Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut yang diajukan oleh Terlawan VI tersebut, maka Eksekusi Pengosongan atas rumah dan tanah pertapakannya milik Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut patut ditolak dan ditangguhkan pelaksanaannya sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas gugatan perlawanan ini;

19. Bahwa Gugatan Perlawanan ini diajukan berdasarkan alas hak yang sah menurut hukum, maka Pelawan patut dinyatakan sebagai

Halaman 9 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Pelawan yang jujur dan beritikad baik, sehingga Gugatan Perlawanan ini patut dinyatakan dapat diterima dan semua tuntutan (petituum) Gugatan perlawanan patut dikabulkan seluruhnya;

20. Bahwa Gugatan Perlawanan ini diajukan berdasarkan alasan-alasan dan alas hak yang sah menurut hukum, maka Putusan dalam perkara Gugatan perlawanan ini patut dapat dilaksanakan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan (verzet) atau banding maupun kasasi;

21. Bahwa Terlawan IV dan Terlawan V dan Terlawan VI turut digugat dalam Gugatan Perlawanan ini untuk memenuhi syarat formil karena Terlawan IV membuat pencatatan dan pendaftaran atas Hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517 tanggal 23 Juni 2011, dan Terlawan V membuat pelelangan umum atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut dan Terlawan VI hanya sebagai Pembeli atau penangkap lelang atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut, maka pada hakekatnya Pelawan tidak mempunyai perselisihan hak dengan Terlawan IV dan Terlawan V dan Terlawan VI , maka Terlawan IV dan Terlawan V dan Terlawan VI hanya patut dihukum untuk tunduk dan mentaati Putusan Pengadilan yang mengabulkan Gugatan Perlawanan ini;

22. Bahwa Gugatan Perlawanan ini timbul sebagai akibat tindakan Terlawan I dan Terlawan II dan Terlawan III melakukan Suatu Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) terhadap Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara, maka Terlawan I dan Terlawan II dan Terlawan III dan Terlawan IV dan Terlawan V dan Terlawan VI patut dihukum untuk membayar secara tanggung-menanggung atau tanggung renteng semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding serta di tingkat kasasi;

Halaman 10 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAHWA BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA PELAWAN MEMOHON AGAR SUDILAH KIRANYA BAPAK KETUA/ PENGADILAN NEGERI PEMATANGSIANTAR MENETAPKAN HAKIM MAJELIS PERSIDANGAN UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN PERLAWANAN INI DAN MENETAPKAN SATU HARI PERSIDANGAN UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN PERLAWANAN INI SERTA MEMANGGIL PELAWAN DAN TERLAWAN I DAN TERLAWAN II DAN TERLAWAN III SERTA TERLAWAN IV DAN TERLAWAN V DAN TERLAWAN VI UNTUK HADIR DALAM PERSIDANGAN YANG DITETAPKAN GUNA DIDENGAR KETERANGANNYA, DAN SELANJUTNYA MEMUTUS GUGATAN PERLAWANAN INI DENGAN AMAR PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT:

MENGADILI

I. DALAM PUTUSAN PENDAHULUAN (PROVISIE);

Menyatakan Eksekusi Pengosongan yang diajukan Oleh Terlawan VI atas rumah dan tanah pertapakannya milik Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut ditangguhkan pelaksanaannya sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) atas gugatan perlawanan ini;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan perlawanan ini seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur dan beritikad baik;
3. Menyatakan Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara adalah pemilik yang sah atas tanah sebagaimana termaktub dan atau tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517 yang luasnya kira-kira 96 M2 (sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4/ Timbang Galung/ 2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia beserta sebuah bangunan rumah permanent di atasnya dengan ukuran 4 X 15 M2 (enam puluh meter persegi) yang terdiri dari 2 (dua) lantai dan atap cor, dan batas-batasnya sebagai berikut : 1. Sebelah Timur : Tanah Negara / Rumah Toko Jalan Penyabungan No. 7 D Kota Pematangsiantar, 2. Sebelah

Halaman 11 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Selatan : Jalan Penyabungan Kota Pematangsiantar, Sebelah Barat :
Tanah Negara/ Rumah Toko Jalan Penyabungan No. 7 B Kota
Pematangsiantar, 4. Sebelah Utara : Tanah Negara;

4. Menyatakan Tindakan Terlawan I dan Terlawan II menjadikan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Pelawan selaku ahli waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517 yang luasnya kira-kira 96 M2 (sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4/ Timbang Galung/ 2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia sebagai Jaminan pelunasan dan atau Hak tanggungan atas hutang atau pinjaman uang Terlawan I dan Terlawan II kepada Terlawan III adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) karena tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia tersebut adalah Milik Pelawan selaku Ahli Waris dari Alm. Basnah Roqibah Batubara, dan bukan milik Terlawan I dan Terlawan II;

5. Menyatakan Perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Pelawan selaku Ahli Waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517 yang luasnya kira-kira 96 M2 (sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4/ Timbang Galung/ 2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia adalah Suatu Perjanjian yang tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum;

6. Menyatakan Tindakan Terlawan IV yang melakukan pencatatan dan atau pendaftaran dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5*17 tanggal 23 Juni 2011 atas Perjanjian Hak tanggungan yang dibuat antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Pelawan selaku Ahli Waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517 yang luasnya kira-kira 96 M2 (Sembilan puluh enam meter persegi)

Halaman 12 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4/ Timbang Galung/ 2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia adalah tidak sah dan batal demi hukum dan atau tidak berkekuatan hukum;

7. Menyatakan Tindakan Terlawan V melakukan Pelelangan umum sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 2/ 05/ 2020 tanggal 22 Januari 2020 atas atas tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Pelawan selaku Ahli Waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517 yang luasnya kira-kira 96 M2 (Sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4/ Timbang Galung/ 2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum;

8. Menolak Permohonan Eksekusi Pengosongan yang diajukan oleh Terlawan VI atas rumah dan tanah pertapakannya milik Pelawan selaku Ahli Waris dari Almh. Basnah Roqibah Batubara yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517 yang luasnya kira-kira 96 M2 (Sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4/ Timbang Galung/ 2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C Kelurahan Timbang Galung Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia;

9. Menyatakan Putusan dalam perkara perlawanan ini dapat dilaksanakan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan (verzet) atau banding maupun kasasi;

10. Menghukum Terlawan IV dan Terlawan V dan Terlawan VI untuk tunduk dan mentaati Putusan Pengadilan dalam Perlawanan ini;

11. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II dan Terlawan III dan Terlawan IV dan Terlawan V dan Terlawan VI untuk membayar secara tanggung-menanggung atau tanggung renteng semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding serta di tingkat kasasai;

Halaman 13 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Apabila Bapak Ketua/ Hakim Majelis Pengadilan Negeri Pematangsiantar yang mengadili Perkara ini berpendapat lain, maka Pelawan memohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan Terlawan VI masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan untuk Terlawan I dan Terlawan II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan IV, Terlawan V dan Terlawan VI masing-masing memberikan jawaban sebagai berikut :

Jawaban Terlawan IV :

I. DALAM EKSEPSI;

A. Gugatan Pelawan Obscur Libel;

1) Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi;

Bahwa Gugatan Pelawan dalam perkara a quo tidak didasarkan atas Perbuatan Melawan Hukum saja, tetapi juga memuat wanprestasi terhadap perjanjian antara Isteri Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II;

Bahwa baik dalam petitum dan posita Gugatan sangat jelas memuat perbuatan melawan hukum dan adanya wanprestasi terhadap perjanjian dan menuntut agar Terlawan I dan Terlawan II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini dapat kami jelaskan sebagai berikut:

(a) Gugatan yang memuat gugatan perbuatan melawan hukum :

Bahwa berdasarkan posita surat gugatan Pelawan tertanggal 23 Juni 2020 dalam perkara a quo pada halaman 6 point 10, menyebutkan : "Bahwa akibat Pelawan selaku ahli waris dari Almarhumah Basnah Roqibah Batubara adalah Pemilik dan Pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No.7 C Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar barat Kota Pematangsiantar tersebut, maka tindakan Terlawan I dan Terlawan II menjadikan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang di tempati oleh Pelawan yang terletak di Jalan Penyabungan No.7 C Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar barat Kota Pematangsiantar tersebut sebagai jaminan pelunasan dan atau Hak tanggungan atas hutang atau pinjaman uang Terlawan I dan Terlawan II

Halaman 14 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



adalah perbuatan yang bertentangan dengan asas hukum 'Nemo Plus Juris Transfere Potest Quam Ipse Haberet (Tidak ada orang yang dapat mengalihkan lebih banyak hak dari pada yang dimilikinya), sehingga tindakan Terlawan I dan Terlawan II tersebut adalah suatu perbuatan berkualifikasi Perbuatan Melawan Hukum karena Terlawan I dan Terlawan II telah menjadikan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak Jalan Penyabungan No.7 C Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar barat Kota Pematangsiantar yang bukan miliknya sebagai jaminan pelunasan atau hak tanggungan atas hutang atau pinjaman uang Terlawan I dan Terlawan II kepada terlawan III”;

(b) Gugatan yang memuat gugatan wanprestasi:

(1) Bahwa berdasarkan posita surat gugatan Pelawan tertanggal 23 Juni 2020 dalam perkara a quo tentang wanprestasi Terlawan I dan Terlawan II pada halaman 3 point 1, menyebutkan : “Bahwa semasa hidupnya Isteri Pelawan Almarhumah basnah Roqibah Batubara telah membuat dan menandatangani Perjanjian pengikatan diri untuk melakukan Jual-beli dengan Terlawan I secara di bawah tangan tanggal 17 Januari 2012 untuk Jual-beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 517 yang luasnya 96 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur 4/Timbang Galung/2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7C Kelurahan timbang Galung, Kecamatan Siantar barat Kota Pematangsiantar beserta sebuah bangunan rumah di atasnya,dengan ukuran 4x15 M2 dengan batas-batasnya sebagai berikut : 1. Sebelah Timur : Tanah Negara/Rumah Toko Jalan Penyabungan No.7D , 2. Sebelah selatan : Jalan Penyabungan Kota Pematangsiantar, 3. Sebelah barat : Tanah Negara/Rumah Toko Jalan Penyabungan No.7B, 4. Sebelah Utara : Tanah Negara”;

(2) Bahwa berdasarkan posita surat gugatan Pelawan tertanggal 23 Juni 2020 dalam perkara a quo tentang wanprestasi Terlawan I dan Terlawan II pada halaman 4 point 6, menyebutkan : “Bahwa setelah Pelawan membayar lunas kepada Terlawan I harga pembelian tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No.7 C Kelurahan timbang Galung, Kecamatan Siantar barat Kota Pematangsiantar yang telah disepakati dan termaktub dalam Surat Perjanjian Pengikatan diri untuk melakukan Jual-beli secara di bawah tangan tanggal 17 Januari 2012 untuk Jual-beli atas sebidang tanah

Halaman 15 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 517 yang luasnya 96 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur 4/Timbang Galung/2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No.7 C Kelurahan timbang Galung, Kecamatan Siantar barat Kota Pematangsiantar beserta sebuah bangunan rumah di atasnya, ternyata Terlawan I tidak menyerahkan dan atau tidak melakukan peralihan hak kepada Pelawan atas Surat Bukti Hak Kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No.7 C Kelurahan timbang Galung, Kecamatan Siantar barat Kota Pematangsiantar tersebut, yaitu Sertipikat hak Milik Nomor 517 tanggal 23 Juni 2012 hingga sampai sekarang”; Bahwa oleh karena gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara a quo dengan dasar wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, maka gugatan Pelawan tersebut didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (obscuur libel);

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) berdasarkan 1243 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri;

Bahwa Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan sendiri-sendiri. Dalam Posita gugatan Pelawan didasarkan atas perjanjian dan perbuatan melawan hukum, namun dalam petitum dituntut agar Terlawan I dan Terlawan II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka konstruksi gugatan semacam ini mengandung Kontradiksi dan gugatan dikategorikan Obscuur libel. Sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut: Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, Kaidah Hukum “Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan sendiri-sendiri. Dalam Posita gugatan Penggugat didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka konstruksi gugatan semacam ini mengandung Kontradiksi dan gugatan dikategorikan Obscuur libel”;

Halaman 16 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, Kaidah Hukum "Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Ingkar Janji. Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) berdasarkan 1243 KUHPerdara dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri";

2) Kedudukan Terlawan IV Dalam Gugatan;

Bahwa dalam posita Gugatan Pelawan halaman 7 poin 21 yang pada intinya menarik Terlawan IV hanya untuk memenuhi syarat formil karena Terlawan IV membuat pencatatan dan pendaftaran hak tanggungan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 517 dan Pelawan pada hakekatnya tidak mempunyai perselisihan hak dengan Terlawan IV;

Bahwa pada petitum gugatan Pelawan halaman 10 poin 10 dan 11 menyatakan meminta Majelis Hakim menghukum Terlawan IV untuk turut pada Putusan Pengadilan dan membayar secara tanggung-menanggung atau tanggung renteng semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding serta di kasasi;

Bahwa Terlawan IV menilai gugatan Pelawan saling bertentangan antara posita dan petitum Gugatannya, dikarenakan di posita gugatan Pelawan menyatakan tidak mempunyai perselisihan hak dengan Terlawan IV sedangkan di petitum gugatan menyatakan meminta Majelis Hakim menghukum Terlawan IV untuk turut pada Putusan Pengadilan dan membayar secara tanggung-menanggung atau tanggung renteng semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sehingga menyebabkan gugatan Pelawan menjadi kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel);

Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu:

- Menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 492K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 582K/Sip/1973, yang menyatakan: "bentuk-bentuk petitum yang tidak jelas yaitu antara lain, petitum tidak rinci dan atau kontradiksi antara posita dengan petitum, mengakibatkan gugatan tidak jelas dan memberi kesempatan kepada tergugat untuk mengajukan eksepsi obscuur libel";
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, KAIDAH HUKUM : "Pengadilan

Halaman 17 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”;

Bahwa dalam petitum Gugatan Pelawan poin 8 halaman 4-5 yang pada intinya menyatakan Terlawan VI membeli tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Terlawan IV atas permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan III;

Bahwa Terlawan IV menolak dalil tersebut dan sangat terkesan mengada-ada, di karenakan Terlawan IV tidak memiliki wewenang untuk melakukan pelelangan umum terhadap objek perkara oleh karena itu Gugatan Pelawan mengandung Obscuur libel sehingga patut dan pantas untuk tidak di terima; Bahwa oleh karena gugatan Pelawan dalam perkara a quo yang mengandung Obscuur libel, maka gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

B. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Bahwa dalam petitum Gugatan Pelawan halaman 5 poin 11 menyatakan yang pada intinya ”..... Terlawan I dan Terlawan II telah membuat perjanjian pemberian hak tanggungan dengan Terlawan III atas sertifikat Hak Milik Nomor 517 tersebut dan kemudian Terlawan III mencatatkan Perjanjian Hak Tanggungan tersebut kepada Terlawan IV”;

Bahwa dalam posita Gugatan Pelawan halaman 9 poin 5 menyatakan yang pada intinya Perjanjian hak tanggungan yang dibuat oleh Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara adalah suatu perjanjian yang tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum;

Bahwa perjanjian/akta Hak Tanggungan haruslah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pasal 10 ayat (1) dan (2) yang menyatakan:

- 1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan data yuridis pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 517/Timbang Galung yang terletak di Jalan Penyabungan No.7 C Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar barat Kota Pematangsiantar seluas 96 M2 memiliki catatan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.97/2012 yang diperbuat oleh Tamin Halim Sarjana Hukum PPAT Kota Pematangsiantar;

Bahwa dengan demikian maka seharusnya ada pihak lain yang ditarik Pelawan dalam gugatannya yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjadi pembuat akta perjanjian hak tanggungan antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III, tetapi oleh Pelawan tidak ditarik sebagai Terlawan;

Bahwa dengan tidak ditariknya PPAT pembuat akta perjanjian hak tanggungan antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III maka syarat formil gugatan dan hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam Gugatan yaitu tidak lengkapnya para pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);

C. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Bahwa Pelawan dalam petitum gugatannya halaman 10 poin 6 menyatakan pada intinya tindakan Terlawan IV yang melakukan pencatatan atau pendaftaran dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 517/Timbang Galung atas perjanjian hak tanggungan yang dibuat antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III adalah tidak sah dan batal demi hukum dan atau tidak berkekuatan hukum;

Bahwa Pelawan dalam petitum gugatannya halaman 10 poin 7 menyatakan pada intinya tindakan Terlawan V yang melakukan pelelangan umum sesuai dengan risalah lelang Nomor : 2/05/2020 atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 517/Timbang Galung adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum;

Bahwa pencatatan atau pendaftaran dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 517/Timbang Galung atas perjanjian hak tanggungan dan pelelangan umum sesuai dengan risalah lelang Nomor : 2/05/2020 atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 517/Timbang Galung merupakan merupakan

Halaman 19 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pematangsiantar;

Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan antara lain : "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Bahwa Posita dalam gugatan Pelawan tersebut di atas dalam perkara a quo ini jelas ditujukan untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara. Hal ini merupakan ciri-ciri khusus Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutuskannya sebagaimana:

- Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan : "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;
- Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan : "...Berbeda dengan gugatan di muka Pengadilan perdata, maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara ini terbatas pada satu macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah";

Halaman 20 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



- Kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 4 adalah “sengketa tata usaha negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
- Gugatan sengketa tata usaha negara berdasarkan Pasal 1 angka 5 yaitu “Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan”;
- Berdasarkan Pasal 47 mengatur tentang kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dalam sistem peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;
- Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan : “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”;

Bahwa berdasarkan pasal 53 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 1 butir 4, Pasal 1 angka 5, Pasal 47, dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara adalah suatu tuntutan hukum yang diajukan oleh orang atau badan hukum perdata terhadap badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, yang merugikan kepentingan orang atau badan hukum perdata tersebut dengan permintaan supaya Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi;

Bahwa Posita dalam gugatan Pelawan tersebut di atas dalam perkara a quo ini adalah mengandung mengenai sengketa tata usaha negara terhadap perbuatan administrasi atau sengketa administrasi atau sengketa tata usaha

Halaman 21 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



negara terhadap batal dan tidak sah keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yang bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Pematangsiantar untuk memeriksa, mengadili dan memutuskannya, tetapi merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutuskannya terhadap perkara aquo yang diajukan gugatan oleh Pelawan;

Oleh karena itu posita dalam surat gugatan Pelawan yang menyebutkan :
"Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum....." adalah merupakan tindakan administrasi atau tata usaha negara untuk mencabut dan atau membatalkan yang mengandung unsur sengketa tata usaha negara, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri;
Bahwa dengan demikian, Eksepsi Terlawan IV dalam perkara a quo dapat diterima dan mohon gugatan Pelawan dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa pada prinsipnya Terlawan IV membantah seluruh dalil gugatan Pelawan, kecuali secara tegas dinyatakan dalam Jawaban ini;
2. Bahwa perbuatan Isteri Pelawan dalam hal ini Almarhumah Basnah Roqibah Batubara membuat dan menandatangani perjanjian pengikatan diri untuk melakukan Jual-beli dengan Terlawan I secara di bawah tangan tanggal 17 Januari 2012 untuk Jual-beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 517 yang luasnya 96 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur 4/Timbang Galung/2011 tanggal 22 Juni 2011 yang terletak di Jalan Penyabungan No.7 C Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar barat Kota Pematangsiantar beserta sebuah bangunan rumah di atasnya merupakan perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah yang tidak diatur dalam hukum positif Pertanahan di Indonesia;
3. Bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah melalui jual beli haruslah di buktikan dengan adanya Akta Jual-beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini diatur dalam pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat

Halaman 22 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

4. Bahwa Pelawan dalam posita gugatannya menyatakan bahwa tindakan Terlawan IV yang melakukan pencatatan atau pendaftaran dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 517/Timbang Galung atas perjanjian hak tanggungan yang dibuat antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III adalah tidak sah dan batal demi hukum dan atau tidak berkekuatan hukum;

5. Bahwa tindakan Terlawan IV melakukan pencatatan atau pendaftaran dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 517/Timbang Galung atas perjanjian hak tanggungan sudah benar menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu mengenai hak tanggungan;

6. Bahwa menurut pasal 13 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan : “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”;

7. Bahwa menurut pasal 114 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan : “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

8. Bahwa sebelum pencatatan dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak yang berpiutang harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut serta pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa dalam hal pencatatan Hak Tanggungan, Terlawan IV juga sudah memperhatikan syarat yang di atur dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 14 ayat (1) yaitu : Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama

Halaman 23 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambatlambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa;

10. Bahwa oleh karena Terlawan IV dalam mencatatkan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 517/Timbang Galung yang menjadi objek perkara telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Tanggungan maka sudah sepatutnya Gugatan Pelawan dinyatakan ditolak seluruhnya atau tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Berdasarkan seluruh dalil-dalil, alasan-alasan/dasar-dasar hukum fakta-fakta hukum dan uraian-uraian tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Jawaban Terlawan IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Pelawan tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (NO) Niet Onvankelijke verklaard;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 24 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Jawaban Terlawan IV adalah tepat dan berdasarkan Hukum;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Terlawan IV memohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban Terlawan V :

A. DALAM EKSEPSI;

A.1. Eksepsi Persona Standi Non Judicio;

1. Bahwa penyebutan identitas Terlawan V dalam Gugatan Pelawan jelas sangat keliru dan menunjukkan bahwa Pelawan telah mengabaikan salah satu syarat formil suatu Gugatan yaitu pencantuman identitas para pihak yang jelas dan rinci;
2. Bahwa pada halaman 2 Gugatan, Pelawan mencantumkan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKLN) Cabang Pematangsiantar sebagai Terlawan V;
3. Bahwa dalam hal ini, perlu Terlawan V tegaskan bahwa Terlawan V bukanlah "KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA (KPKLN) CABANG PEMATANGSIANTAR";
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara ("PMK Nomor 170/2012 jo. PMK 263/2016"), nomenklatur identitas Terlawan V seharusnya tertulis "KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEMATANG SIANTAR";
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan, disebutkan bahwa: Kementerian Keuangan berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden."
6. Lebih lanjut, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian

Halaman 25 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Kuangan sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 229/PMk.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (“PMK Nomor 217/2018 jo. PMK 229/2019”), disebutkan dengan jelas bahwa Direktorat Jenderal Kekayaan Negara berada di bawah Kementerian Keuangan;

7. Bahwa sesuai dengan PMK Nomor 170/2012 jo. PMK 263/2016, jelas disebutkan bahwa Terlawan V merupakan unit organisasi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang dikutip sebagai berikut:

“Pasal 29 ayat (1)

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya dalam Keputusan ini disebut KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.”;

8. Bahwa dengan demikian, sudah seharusnya Pelawan lebih cermat dalam mencantumkan nomenklatur serta identitas lengkap Terlawan V sebagai satu kesatuan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari organisasi Kementerian Keuangan dan Pemerintah Republik Indonesia. Hal ini sesuai dengan jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

9. Bahwa selain itu, sebagai bagian dari suatu Badan Hukum yang disebut Negara/Pemerintah maka gugatan seharusnya ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sumatera Utara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar, hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Rv (Reglement op de Rechtsvordering) serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 yang mana gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi pemerintahan yang memiliki instansi atasan, maka gugatan dimaksud juga harus ditujukan kepada instansi yang secara hierarkis berada di atasnya;

10. Sesuai dengan pendapat ahli hukum, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Sinar Grafika,

Halaman 26 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



halaman 54) bahwa kekeliruan Pelawan dalam pencantuman identitas Terlawan V dalam perkara a quo merupakan kesalahan formil yang fatal dan mengakibatkan gugatan cacat formil, yang kami kutip sebagai berikut:

“Kekeliruan penulisan atau penyebutan nama Tergugat yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya, sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil;

Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan error in persona atau obscur libel, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”;

11. Berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Gugatan Pelawan cacat formil. Oleh karena itu, sangatlah beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar menyatakan bahwa Gugatan Pelawan tidak diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

A.2. Eksepsi Error in Persona;

12. Bahwa kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar untuk menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima karena Pelawan tidak mempunyai hak dan tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan perkara a quo;

13. Bahwa pelelangan yang dilakukan Terlawan V atas permohonan Terlawan III adalah sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Gunator (Terlawan I). Pelawan bukanlah pihak yang ikut bertindak dalam perjanjian antara Terlawan III dengan Debitur sehingga gugatan a quo mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai Pelawan adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu;

14. Bahwa dalam surat gugatannya halaman 3 poin 1, Pelawan menyatakan bahwa Pelawan adalah ahli waris dari Almarhumah Basnah Roqibah Batubara yang meninggal dunia pada tanggal 11 Maret 2012, akan tetapi Pelawan tidak melampirkan Surat Keterangan Ahli Waris dalam gugatannya dimana berdasarkan ketentuan Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Halaman 27 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang memuat ketentuan pedoman pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris dalam hal pelaksanaan pengalihan hak atas tanah, menyebutkan bahwa surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:

- a. Wasiat dari pewaris, atau;
- b. Putusan pengadilan, atau;
- c. Penetapan hakim/ketua pengadilan, atau;
- d. Bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

15. Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa Fatwa atau penetapan ahli waris dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri, maka untuk dapat dikategorikan sebagai ahli waris yang sah Pelawan memerlukan penetapan dari Pengadilan Negeri dan sepanjang Pelawan tidak memiliki penetapan Pengadilan Negeri dimaksud, selain itu Pelawan juga tidak mempunyai Surat Kuasa dari seluruh ahli waris untuk mengajukan gugatan, maka Pelawan tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara a quo (error in persona) dan gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

A.3. Exceptio Domini Pelawan Tidak Memiliki Legal Standing;

16. Bahwa Terlawan V mengajukan Exceptio Domini, karena obyek sengketa seyogyanya bukan milik Pelawan;

17. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: 0132/AKS/BMD/2012 tanggal 09 November 2012, yang melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Mestika Dharma Cabang Pematangsiantar (Terlawan III) adalah Saudara Gunator (Terlawan I) yang memiliki hak kekuasaan atas obyek dalam perkara a quo maka oleh karena itu obyek yang digugat bukanlah milik Pelawan, tetapi milik orang lain dalam hal ini Gunator (Terlawan I);

18. Maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR dan 1865 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi;

“Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”;

Halaman 28 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



19. Oleh karena itu, maka Pelawan tidak memiliki kompetensi dan kapasitas dalam gugatan a quo. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan V harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

A.4. Eksepsi Gemis Aanhoeddarmigheid (Kesalahan Menarik Pihak dalam Perlawanan);

20. Bahwa Pelawan telah keliru dalam menarik Terlawan V sebagai pihak karena Terlawan V tidak melakukan perbuatan apapun yang menimbulkan perselisihan hukum dengan Pelawan;

21. Bahwa dalam posita butir 21 Gugatan, Pelawan secara jelas menyatakan bahwa Terlawan V turut digugat semata-mata hanya untuk memenuhi syarat formil Gugatan. Faktanya, tidak satupun uraian Pelawan dalam Gugatan yang menunjukkan adanya hubungan hukum apalagi perselisihan hukum antara Pelawan dan Terlawan V;

22. Bahwa sehubungan dengan hal ini, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa:

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;

23. Dengan demikian, Pelawan telah keliru menarik Terlawan V sebagai pihak dalam perkara a quo, karena tidak terdapat perselisihan hukum antara Pelawan dengan Terlawan V;

24. Bahwa terhadap hal ini, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Sinar Grafika, halaman 113) menyebutkan bahwa:

“Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoeddarmigheid) atau mungkin juga plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan);

Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Halaman 29 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar menyatakan Gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard); Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan ini Terlawan V mengajukan bantahan terkait pokok perkara sebagai berikut:

B. DALAM POKOK PERKARA;

26. Bahwa Terlawan V mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;

27. Bahwa Terlawan V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan sepanjang menyangkut Terlawan V kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

PROSES PELAKSANAAN LELANG SUDAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN

28. Bahwa obyek gugatan dalam perkara a quo, yaitu sebidang tanah seluas 96 m2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C, Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, sesuai dengan SHM No. 517/Timbang Galung atas nama Gunator;

29. Bahwa atas obyek perkara tersebut diatas telah dilaksanakan 2 kali Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni pada tanggal 11 Oktober 2019 untuk yang pertama kali dengan Tidak Ada Penawar (TAP), kemudian pada tanggal 15 Januari 2020 telah dilaksanakan Lelang dengan kondisi apa adanya dan penawaran lelang dilakukan secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet cara tertutup (closed bidding) pada aplikasi lelang melalui internet, dan dalam pelaksanaan lelang tersebut, sesuai dengan Risalah Lelang No. RL-02/05/2020 tanggal 15 Januari 2020 dinyatakan bahwa obyek tersebut telah laku terjual.;

30. Bahwa Terlawan I adalah debitur PT. Bank Mestika Dharma Cabang Pematangsiantar in casu Terlawan III yang mendapatkan fasilitas kredit dengan jaminan berupa sebidang tanah seluas 96 m2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Penyabungan No. 7 C, Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, sesuai dengan SHM No. 517/Timbang Galung atas nama Gunator, sertipikat tersebut diikat dengan Akta Pemberian Hak

Halaman 30 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Tanggungan No. 97/2012 tanggal 9 November 2012 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1770/2012 tanggal 29 November 2012;

31. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Terlawan I dengan Terlawan III tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Terlawan I dan Terlawan III. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata;

32. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Terlawan I tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut;

33. Bahwa oleh karena itu, Terlawan III telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Terlawan I untuk menyelesaikan utangnya, yaitu dengan Surat Peringatan I Nomor: 023/BMD-PS/2019 tanggal 11 Januari 2019, Surat Peringatan II Nomor: 109/BMD-PS/2019 tanggal 08 Februari 2019, dan Surat Peringatan III Nomor: 125/BMD-PS/2019 tanggal 18 Februari 2019, sekaligus menyatakan bahwa apabila dalam tenggang waktu sebagaimana tersebut dalam surat peringatan, Terlawan I tidak dapat menyelesaikan kewajiban kredit dan atau memberikan rencana/langkah konkrit untuk penyelesaian kewajiban kredit dimaksud, maka Terlawan III akan mempertimbangkan itikad baik Pelawan dan untuk selanjutnya melakukan upaya penyelesaian kredit sesuai ketentuan hukum yang berlaku, termasuk namun tidak terbatas pada penjualan/eksekusi agunan melalui lelang Hak Tanggungan bekerja sama dengan Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta;

34. Bahwa Elman Simangunsong, S.H., M.H. dan rekan yang berkantor di Jalan Abadi No. 65 A medan, bertindak selaku kuasa dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Mestika Dharma Tbk telah mengeluarkan 3 (tiga) kali somatie/teguran hukum menyelesaikan pinjaman kepada Terlawan I untuk menyelesaikan utangnya, yaitu dengan Surat Somatie I Nomor: 005/ESS-APPH/II/2019

Halaman 31 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Januari 2019, Surat Somatie II Nomor: 014/ESS-APPH/II/2019 tanggal 07 Februari 2019, dan Surat Somatie III Nomor: 024/ESS-APPH/III/2019 tanggal 18 Februari 2019, sekaligus menyatakan bahwa apabila dalam tenggang waktu sebagaimana tersebut dalam surat somatie, Terlawan I tidak dapat menyelesaikan kewajiban kredit dan atau memberikan rencana/langkah konkrit untuk penyelesaian kewajiban kredit dimaksud, maka penyelesaian masalah ini akan ditempuh sesuai dengan proses hukum yang berlaku;

35. Bahwa faktanya, Terlawan I tetap tidak menyelesaikan kewajiban kreditnya sehingga oleh Terlawan III telah dinyatakan wanprestasi/ingkar janji melalui Surat Pernyataan tertanggal 26 November 2019 yang diterbitkan oleh Terlawan III karena kelalaian Terlawan I dalam melaksanakan kewajibannya sebagai Debitur, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, keadaan wanprestasi ini memberikan hak kepada Kreditur in casu PT. Bank Mestika Dharma Cabang Pematangsiantar untuk mengambil pelunasan piutangnya melalui penjualan agunan/jaminan secara lelang;

36. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Terlawan III mengajukan permohonan jadwal lelang atas obyek sengketa a quo kepada Terlawan V melalui surat No. 725/PMS-BMD/2019 tanggal 26 November 2019 yang berisi permohonan lelang atas obyek dimaksud;

37. Bahwa Terlawan III juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar Nomor: 61/SKPT/2019 tanggal 18 September 2019 untuk obyek dengan SHM No. 517/Timbang Galung, dengan catatan diterbitkan untuk lelang dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada PT. Bank Mestika Dharma Cab. P. Siantar;

38. Bahwa selain itu, sehubungan dengan penjualan/lelang jaminan, Terlawan III juga telah menerbitkan surat Pernyataan harga limit lelang tertanggal 26 November 2019 berdasarkan laporan penilaian internal PT. Bank Mestika Dharma, Tbk dengan no. Laporan Penilaian 008/LPTB/BMD-PS/XI/2019 tanggal 25 November 2019;

39. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan III telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk

Halaman 32 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/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)



dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 PMK 27/2016 dengan tegas dinyatakan bahwa “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan obyek lelang”, Terlawan V menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat Nomor: S-737/WKN.02/KNL.02/2019 tanggal 9 Desember 2019 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang menyatakan bahwa lelang terhadap obyek a quo akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 15 Januari 2020;

40. Bahwa dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan oleh Penjual melalui selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Desember 2019 dan melalui surat kabar/harian siantar tanggal 31 Desember 2019;

41. Bahwa sebelum dilakukan pelelangan, Drs. H. Ridwan Yunus, S.H. S.E. M.M. in casu Pelawan dengan sebenarnya, tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun serta bertanggung jawab atas akibat hukum dari surat pernyataan yang dibuatnya, telah menandatangani surat pernyataan bermaterai 6000 tertanggal 3 Januari 2019 yang menyatakan:

- a) Bahwa Pelawan benar ada bertempat tinggal/menghuni 1 (satu) bidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 517 seluas 96 m2 terletak di propinsi Sumatera Utara, kota Pematangsiantar, kecamatan Siantar Barat, desa/kelurahan Timbang Galung, terdaftar atas nama Gunator, setempat dikenal sebagai Jalan Penyabungan (selanjutnya disebut objek jaminan);
- b) Bahwa Pelawan akan mengikuti prosedur lelang tanah dan bangunan yang digunakan untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit debitur atas nama Sdr. Gunator dan telah mengalami tunggakan serta akan dilakukan tindakan pelelangan tanah dan bangunan oleh PT. Bank mestika Dharma Cab. Pematangsiantar pada instansi yang berwenang;

Halaman 33 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



c) Bahwa apabila dalam tenggang waktu sebagaimana tersebut dalam surat pernyataan, Pelawan tidak dapat mengikuti prosedur lelang, maka Pelawan bersedia untuk mengosongkan obyek jaminan tersebut dari penghuni dan barang dengan biaya sendiri;

42. Penjual (Terlawan III) telah memberitahukan kepada Debitur (Terlawan I) melalui Surat Nomor: 759/PMS-BMD/2019 tanggal 12 Desember 2019 yang intinya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan Terlawan I akan dilakukan pelelangan dan diminta untuk segera mengosongkan jaminan/agunan;

43. Bahwa pemberitahuan ini juga disampaikan kepada Penghuni Agunan Milik Sdr. Gunator dengan SHM No. 517/Timbang Galung atas nama Gunator, yaitu Drs. H. Ridwan Yunus, S.H. S.E. M.M. in casu Pelawan melalui surat nomor : 002/PMS-BMD/2020 tanggal 2 Januari 2020 bahwa akan dilaksanakan proses lelang atas agunan tersebut agar penghuni dapat segera mengosongkan obyek lelang dimaksud;

44. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Terlawan V telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan", jadi lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum;

RISALAH LELANG NOMOR 2/05/2020 TANGGAL 15 JANUARI 2020 SAH MENURUT HUKUM

45. Bahwa lelang yang dilakukan Terlawan V juga telah dilakukan sesuai peraturan lelang, Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56;

46. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Terlawan V dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Terlawan I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan



Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar (selaku unit teknis vertikal Menteri Keuangan);

47. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Pelawan;

PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG BERIKTIKAD TIDAK BAIK

48. Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, pada dasarnya Pelawan telah mengetahui serta secara sukarela membuat surat pernyataan yang pada pokoknya menerangkan bahwa Pelawan akan mengikuti prosedur lelang tanah dan bangunan dan Pelawan telah menandatangani surat pernyataan tanggal 3 Januari 2019;

49. Terkait kepemilikan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1994 menyebutkan bahwa:

“Pasal 37 ayat (1)

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

50. Bahwa faktanya, Pelawan tidak mampu menguraikan secara jelas apa yang menjadi dasar kepemilikan;

51. Alih-alih membuktikan dasar kepemilikan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 517 seluas 96 m², Pelawan justru berupaya melakukan segala cara untuk menghalang-halangi proses eksekusi pengosongan;

52. Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beriktikad tidak baik;

I. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK BERALASAN HUKUM DAN TIDAK RELEVAN;

1. Bahwa permohonan putusan serta merta dalam perkara a quo yang diajukan Pelawan pada petitum butir 9 adalah tidak berdasar hukum dan tidak relevan. Oleh karena itu, permohonan putusan serta merta sudah seharusnya ditolak karena sesuai dengan Pasal 180 HIR jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, yang pada intinya menyatakan bahwa

Halaman 35 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“tuntutan Uitvoerbaar Bij Vooraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Pelawan”;

2. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Pelawan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
- 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...dst;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)... dst;
- e. Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 RV;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;

3. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta, lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan;

Halaman 36 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/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)



4. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA RI tersebut yang dipenuhi oleh Pelawan dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Pelawan mengenai Uitvoerbaar Bij Voorraad sepatutnya dinyatakan ditolak;

II. KESIMPULAN JAWABAN TERLAWAN V;

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pematang Siantar in casu Terlawan V telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dan didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Bahwa dengan tidak adanya satupun dalil Pelawan yang dapat membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan V bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan faktanya pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara a quo yang dilakukan oleh Terlawan V atas permintaan dari Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Terlawan V tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Hal ini sebagaimana ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Terlawan V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Terlawan V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan V adalah sah secara hukum;
3. Menghukum Pelawan membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban Terlawan VI :

Halaman 37 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



I. Eksepsi Error in Persona;

Bahwa Pembantah mendalilkan bantahannya didalam Posita 2,3,4,5,6,7 bahwa Pembantah mempunyai hubungan hukum dengan Terbantah I,II dengan cara sepakat mengikatkan diri dalam jual beli dibawah tangan tanggal 17 Januari 2020;

Tanggapan;

Bahwa sesuai dengan perjanjian jual beli dibawah tangan tanggal 17 Januari 2020. Pembantah menyebutkan bahwa telah mengikatkan diri dengan Terbantah I,II sehingga Pembantah telah salah dalam mengikut sertakan Terbantah VI dalam Bantahan ini;

Bahwa Pembantah hanya mempunyai Hubungan Hukum dengan Terbantah I,II sedangkan Terbantah VI tidak mengenal dan tidak mempunyai urusan dengan Pembantah;

II. Eksepsi Tidak ada Hubungan Hukum dan Peristiwa Hukum antara Pembantah dan Terbantah VI;

Bahwa Pembantah didalam dalil bantahannya menyebutkan bahwa telah melakukan perikatan jual beli dibawah tangan tanggal 17 Januari 2020 dengan Terbantah I,II Tanggapan;

Bahwa Terbantah VI tidak pernah mengikatkan diri dalam bentuk hubungan apapun dengan Pembantah, sehingga Pembantah tidak ada hubungan hukum dengan Terbantah VI dan tidak ada Peristiwa Hukum antara Pembantah dan Terbantah VI;

Bahwa dengan mengikut sertakan Terbantah VI sebagai pihak dalam perkara ini,tindakan Pembantah telah bertentangan dengan Partai Kontrak yang digariskan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara," Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya";

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Terbantah VI tetap pada dalil jawaban dalam Eksepsi dan secara Mutadis mutandis adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan didalam jawaban dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Pembantah mendalilkan dalam dalil bantahannya dalam point 12,13,14,15,16 bahwa pembantah adalah ahli waris dari Basnah Roqibah Batu- bara yang telah mengikatkan diri dibawah tangan dengan Pembantah I,II tanggal 17 Januari 2020 sehingga tindakan Terbantah I,II yang menjadikan Sertifikat Hak Milik No 517/2011 atas nama Gunator adalah suatu perjanjian yang tidak sah;

Halaman 38 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Tanggapan;

Bahwa dalil Bantahan dari Pembantah adalah suatu dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sepantasnya untuk ditolak;

Bahwa Terbantah I telah mengagunkan Sertifikat Hak Milik No 517/2011 atas nama Terbantah I kepada Terbantah III;

Bahwa hal tersebut tidak menyalahi Undang-Undang dimana Sertifikat hak Milik No 517/2011 adalah pada saat itu masih nama Terbantah I dan bukan atas nama Pembantah;

Bahwa tindakan dari Terbantah I yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik No 517/2011 bukanlah perbuatan yang melanggar Hukum;

Bahwa istri Pembantah tidak dikenal didalam Sertifikat Hak Milik No 517/2011, sehingga dalam hubungan Hukum antara Terbantah I dan Terbantah III tidak memerlukan izin dari Pembantah;

Bahwa bagaimana Pembantah bisa mengatakan bahwa Pembantah mempunyai Hak atas tanah dan Bangunan diatasnya, sementara Sertifikat Hak Milik atas tanah dan Bangunan masih atas nama Terbantah I dan bukan atas nama istri Pembantah;

Bahwa bukti atas kepemilikan tanah dan bangunan adalah Sertifikat hak Milik bukan hanya berargumentasi tanpa ada bukti Surat;

3. Bahwa Pembantah mendalilkan dalam dalil bantahannya pada point 17,18,19 bahwa perjanjian Hak Tanggungan antara Tembantah I dengan Terbantah III adalah suatu perjanjian yang tidak sah sehingga lelang yang dilakukan oleh Terlawan V adalah tidak sah haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Tanggapan.

Bahwa Pasal 1320 KUHPerdata mengisyaratkan tentang empat syarat sahnya suatu perjanjian;

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;

Bahwa dari unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdata jelas disebutkan 'SEPAKAT MEREKA YANG MENGIKATKAN DIRINYA' sehingga perjanjian tanggal 17 Januari 2020 adalah pengikatan Pembantah dan Terbantah I DIBAWAH TANGGAN dan tidak mengikat Terbantah VI;



Bahwa sedangkan Perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Terbantah I dengan Terbantah III dibuat didalam suatu Akta Notaris yang kebenaran Authentik yang paling kuat daya pembuktiaannya (Pasal 1870) KUHPerdara dan Pasal 165 RIB,' Suatu Akta Otentik memberikan diantara para pihak beserta Ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat Hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya “;

Bahwa Akta Notaris mempunyai mempunyai kekuatan pembuktian diri, kekuatan pembuktian Formil dan kekuatan pembuktian Materil;

Bahwa sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UUHTanggung No.4/1996 menyebutkan (2) Object Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut Tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk melunasi piutang pemegang Hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;

Bahwa oleh karena Terbantah I dan Terbantah II telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Terbantah III, sehingga sesuai dengan Perjanjian Hak Tanggungan yang dibuat antara Terbantah I,II dengan Terbantah III, maka Terbantah III berhak untuk melelang hak tanggungan yang menjadi Jaminan dalam Perjanjian Hak tanggungan tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka selayaknyalah bantahan dari Pembantah ini secara keseluruhan ditolak atau tidak dapat diterima secara keseluruhan;

Demikianlah Jawaban dalam Bantahan ini kami sampaikan dihadapan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat memberikan putusan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

- Menerima Eksepsi dari Terbantah;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak bantahan dari Pembantah secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar, tanggal 28 Januari 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Pms yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan provisi ditolak;

DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan eksepsi Terlawan V;

Halaman 40 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.039.000,00 (tiga juta tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 28 Januari 2021 Nomor 64/Pdt.Bth/2020/PN Pms tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Terlawan I dan II melalui pen delegasian ke Pengadilan Negeri Medan masing-masing tertanggal 16 Februari 2021 yang diterima oleh An. Lurah Pandahulu Hilir Kota Medan secara sah;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 28 Januari 2021 Nomor 64/Pdt.Bth/2020/PN Pms tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pematangsiantar kepada Terlawan V yang diterima oleh Petugas APT Kantor KPKNL Kota Pematangsiantar pada tanggal 2 Februari 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pelawan/Pembanding telah mengajukan Permohonan Banding yang diterima dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada tanggal 10 Pebruari 2021, dengan Akta Banding Nomor :1 /Pdt.BD/2021/PM Pms;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan melalui delegasi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Terlawan I dan II masing-masing pada tanggal 15 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh An. Lurah Pandahulu Hilir Kota Medan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Permohonan Banding tersebut masing-masing telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pematangsiantar kepada Terlawan III, IV, V dan VI/Para Terbanding atau Kuasa Hukum mereka tertanggal 11 Februari 2021;

Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) Nomor 64/Pdt.Bth/2020/PN Pms yang telah diberitahukan Oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pematangsiantar kepada Kuasa Hukumnya pada tanggal 10 Februari 2021;

Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) Nomor 64/Pdt.Bth/2020/PN Pms yang telah diberitahukan melalui delegasi Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Terlawan I dan II yang diterima oleh An. Lurah Pandahulu Hilir Kota Medan masing-masing tertanggal 15 Maret 2021 secara sah dan patut;

Halaman 41 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) Nomor 64/Pdt.Bth/2020/PN Pms yang telah diberitahukan Oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pematangsiantar kepada masing-masing Kuasa Hukum Terlawan III, IV, V dan VI / Para Terbanding pada tanggal 2 Februari 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Pelawan 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 tersebut setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama Berkas Perkara Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 64/Pdt.Bth/2020/PN Pms tanggal 28 Januari 2021, yang pada pokoknya tidak terdapat alasan-alasan atau Hal-hal baru yang dapat membatalkan atau merubah putusan tersebut, kerena secara keseluruhan telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Hukum Majelis Tingkat Pertama dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut di atas telah tepat dan benar, maka pertimbangan tersebut oleh Majelis Hakim tingkat banding dijadikan sebagai pertimbangan dalam memutus perkara ini serta beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama dikuatkan sehingga Pemanding semula Pelawan berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan ini;

Memperhatikan dan memperhatikan Pasal Stbld Tahun 1927 Nomor 227 Tentang Rechtsreglement voor Buitengewesten (RBg) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Pelawan tersebut;

Halaman 42 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar, Nomor 64/Pdt.Bth/2020/PN Pms, tanggal 28 Januari 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis, tanggal 29 April 2021 oleh kami WAYAN KARYA, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Drs. A R I F I N, S.H., M.Hum dan PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Peradilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **24 Mei 2021** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta dibantu oleh KHAIRUL, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Drs. A R I F I N, S.H., M.Hum.

WAYAN KARYA, S.H., M.Hum.

TTD

PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

KHAIRUL, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara:

- Materai : Rp 10.000,-
 - Redaksi : Rp 10.000,-
 - Pemberkasan : Rp130.000,-
- Jumlah : Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 43 dari 42 Halaman Perkara Nomor 113/Pdt/2021/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)

