



**PUTUSAN**  
**Nomor 2 /Pdt.G/2017/PN Str**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MUNAWARBAH Bin MADDIN.** Umur 25 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Pendidikan SLTA Sederajat, Tempat tinggal di Kampung Puja Mulia Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah, Propinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TAMARSAH, S.H. & SASMINDRA, S.Ag,** Advokat/Penasihat Hukum Jalan Kampus Gajah Putih No.10 Kampung Kala Nareh Kecamatan Pegasing Kabupaten Aceh Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk,** Retail Credit Collection Lhokseumawe, Beralamat di Jalan Merdeka No.135 C Lhokseumawe, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
2. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk,** Retail Credit Collection Medan, Beralamat di Jalan Imam Bonjol No.7 Lantai 4 Medan Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi dalam hal ini memberikan kuasa kepada asril, S.H., Team Leader Legal pada Region I/ Sumatera 1-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Hariadi, S.H., Legal Officer pada Region I/ Sumatera 1-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Andina Tampubolon, S.H., Legal Officer pada Region I/ Sumatera 1-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Diki Kusri, S.H., Assistant Legal Officer pada Region I/ Sumatera 1-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Ahmad Fuadi, Branch Manager pada Cabang Takengon PT Bank

*Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.*



Mandiri (Persero), Nizamuddin, Small Medium Enterprise Manager pada Small Medium Manager Enterprise Area Banda Aceh-Branch Lhokseumawe Merdeka-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Anton Eka Saputra, S.H., Relationship Manager pada Small Medium Enterprise Area Banda Aceh-Branch Takengon- PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Erwin, Officer pada Credit Operation Cabang Takengon- PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Anhar Firdaus, Supervisor Small Medium Enterprise Collection pada Retail Kredit Collection Area Banda Aceh-PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Asril Wahab, Recovery Manager pada Regional Special Asset Management Floor Banda Aceh- PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. DSB.R01/SK/057/2017, tertanggal 30 Maret 2017;

**3. KPKNL ( KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGERA DAN LELANG )**

Lhokseumawe, Beralamat di Jalan T. Hamzah Bendahara Kota Lhokseumawe Propinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M, Kepala Bagian Bantuan Hukum II pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, Nofiansyah, S.H., Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe, Usman Amirullah, S.H., M.H., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum IIb, Taufiqurrahman, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bukittinggi, Muhammad Sani, S.H., M.H., Penanganan Perkara Tk. I pada Sub Bagian Bantuan Hukum IIb, Yan A. H. Asmara, S.H., Penanganan Perkara Tk. II pada Sub Bagian Bantuan Hukum IIb, Andhi A. Pagatian, S.H., Penanganan Perkara Tk. IV pada Sub Bagian Bantuan Hukum IIb, Muliawansyah Apriandi, S.H., Pelaksana pada Subbagian Bantuan Hukum IIb, Rina Maryana, Pelaksana pada Subbagian Bantuan Hukum IIb, Marwan Sembiring, Penanganan Perkara pada KPKNL Lhokseumawe, Muhammad Nagif, Penanganan Perkara pada KPKNL Lhokseumawe, Anugrah Satria, Penanganan Perkara pada KPKNL Lhokseumawe, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-127/MK./2017, tertanggal 13 April 2017, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**4. MUNAWARDI BIN M.KARIMI**, Tempat tanggal lahir Pondok Baru, 25 Mei 1977 / Umur 40 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SLTA, Tempat tinggal di

*Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Simpang Utama, Kecamatan Bandar, Kabupaten Bener Meriah, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Maret 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong pada tanggal 7 Maret 2017 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Pada tanggal 15 Januari 2012 Penggugat menyewa Rumah dan Gudang / Perkarangan Milik Tergugat IV berupa:

1.1. Sebidang Tanah dan Bangunan Gudang Kopi seluas Lebih Kurang 8 x 59 M Sama luas 472 M2, Yang terletak di kampung dahulu Purwosari sekarang Kampung Simpang Utama Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh, sesuai dengan No Sertifikat hak milik 704 atas nama Munawardi, adapun batas –batas nya sebagai berikut:

- Barat berbatas dengan Tanah Anwar
- Timur berbatas dengan Nengsih
- Utara berbatas dengan jalan
- Selatan berbatas dengan Tower

1.2. 1 ( satu ) Unit bangunan Rumah / Ruko Milik Tergugat IV dengan luas 91 M2, Yang terletak di kampung dahulu Purwosari sekarang Kampung Simpang Utama Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh, sesuai dengan No Sertifikat hak milik 508 atas nama SITI SALMAH, adapun batas –batas nya sebagai berikut:

- Barat berbatas dengan Rumah Samsul
- Timur berbatas dengan Narsiah
- Utara berbatas dengan Jalan Raya
- Selatan berbatas dengan Efendi

1.3. Sebidang tanah perkarangan seluas 675 M2, yang terletak di kampung dahulu Purwosari sekarang Kampung Simpang Utama Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah Propinsi Aceh, sesuai dengan No Sertifikat hak milik 696 atas nama MUNAWARDI ( Tergugat IV ), adapun batas –batas nya sebagai berikut:

- Barat berbatas dengan Tanah pak liyas
- Timur berbatas dengan Jalan Desa
- Utara berbatas dengan tanah pak Suhat
- Selatan berbatas dengan Tanah pak onot .

**(Selanjutnya disebut sebagai Objek Terperkara)**

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2012 Penggugat Menyewa dari Tergugat IV, Sebidang tanah Objek Terperkara dengan beritikad baik dan mempunyai surat sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat IV dengan jangka waktu selama 15 tahun sejumlah Rp. 350.000.000-( tiga ratus lima puluh juta rupiah );
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat menyewa objek perkara dengan Surat Sewa – Menyewa yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2012, adalah sah dan berharga;
4. Bahwa Penggugat merasa telah mempunyai kewenangan untuk menguasai objek perkara sampai dengan tahun 2027 .maka sangat beralasan hukum Penggugat meminta
5. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2012, Tergugat IV, menerima uang sewa objek Terperkara yang sangat dibutuhkan dengan alasan Tergugat IV,dalam keadaan Pailit atau mengalami kerugian atas usahanya dalam berdagang kopi dikarenakan Bahwa Kopi Tergugat IV dibawa oleh Pembeli yang bernama Tanwir senilai Rp. 1 Milyar dan Pembeli Tersebut kabur tidak kembali lagi samapi dengan sekarang;
6. Bahwa akibat dari Kerugian yang di derita Tergugat IV, Maka tergugat IV Menyewakan Objek Terperkara kepada Penggugat;
7. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2016, Penggugat mengetahui objek Terperkara akan dilelang hak eksekusi hak tanggungan oleh PT. Bank Mandiri Persero Lhokseumawe ( Tergugat I ), bersama KPKNL ( Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (Tergugat III );
8. Bahwa Penggugat menanyakan kepada Tergugat IV, mengenai eksekusi lelang yang Penggugat ketahui dari daftar Lelang, memang benar objek perkara akan segera dilelang kata Tergugat IV, Kemudian Tergugat IV, memberikan photo copy surat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dibitur atas nama Munawardi ( tergugat IV ) yang dikeluarkan pada tanggal 10 Juni 2016 oleh PT. Bank mandiri ( Persero ) Tbk. Retail Kridet Collection Medan ( Tergugat II );
9. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat sangat merugikan Penggugat yang mana Penggugat telah mengeluarkan uang sewa objek Terperkara yang sangat besar maka tidak seharusnya Tergugat I, III Melelang objek Terperkara;
10. Bahwa akibat perbuatan melawan Hukum Yang dilakukan Tergugat IV, Yang berdampak sangat merugikan Penggugat, maka selayaknya Tergugat IV, mengganti Kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 350.000.000 ( tiga ratus lima puluh Juta Rupiah ) kepada Penggugat;
11. Bahwa Penggugat merasa telah mempunyai kewenangan untuk menguasai objek perkara sampai dengan tahun 2027 .maka sangat beralasan hukum

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat meminta untuk Pelaksanaan Eksekusi Lelang hak tanggungan dibatalkan;

12. Bahwa Tergugat I dan II, yang akan melelang objek perkara maka selayaknya Tergugat I, II, Mengganti Kerugian Peggugat terlebih dahulu sebelum Pelaksanaan Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I, II,III Kepada Peggugat;
13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sehingga menimbulkan kerugian terhadap Peggugat dengan rician sebagai berikut:

A. KERUGIAN MATERIL:

Biaya Tranpostasi /Akomodasi/Administrasi Penasihat Hukum sebesar Rp. 50.000.000,-

B. KERUGIAN IMATERIL:

Terkurasnya dan tersitanya waktu tenaga dan pikiran Peggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sehingga timbulnya perkara ini layak dan patut diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,-

Jumlah kerugian materil dan imateril yang harus dibayar para Tergugat dan turut Tergugat kepada Peggugat Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

14. Bahwa Peggugat berkeyakinan Para Tergugat akan mengalihkan Objek Terperkara yang telah disewa Peggugat maka kepada pihak lain baik dalam bentuk jual beli ataupun bentuk yang lainnya, maka Peggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara;
15. Bahwa putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta ( uit voerbaar bij voorad ) walaupun para Tergugat melakukan upaya Verzet, Banding ataupun Kasasi;
16. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

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

**PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

**Disclaimer**

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan Dibitur atas nama Munawardi, sebelum dikembalikan kerugian Penggugat sebesar Rp. 350.000-000. Surat Perjanjian Pinjam Meminjam tanggal 22 Juni 2012;
3. Menyatakan para Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum;
4. Menyatakan Surat Sewa Menyewa antara Pengugat dan Tergugat IV, pada tanggal 15 Januari 2012 adalah Surat sah dan berharga;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian materil dan imateril sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan sita jaminan atas objek Terperkara Yang Penggugat kuasai sah dan berharga;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan walaupun para Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

### **SUBSIDAIR**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat IV Konvensi menghadap sendiri;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Maret 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi dan Tergugat III serta Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### **Jawaban Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi:**

*Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.*



**A. DALAM EKSEPSI**

**1. EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA* KARENA PENGGUGAT KELIRU UNTUK MENJADIKAN TERGUGAT I DAN II SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO**

- a. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.
- b. Bahwa gugatan aquo seharusnya ditujukan kepada badan hukum PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, bukan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan merupakan pihak yang berdiri sendiri, namun hanya sebagai unit kerja yang bertindak melaksanakan tugasnya untuk kepentingan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Seluruh tindakan dan kebijakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sesuai Tugas dan Wewenang yang ditetapkan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., **termasuk mengenai penagihan dan penyelamatan kredit bermasalah.**
- c. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam melakukan upaya penagihan dan penyelamatan kredit bermasalah sesuai Standar Operasional Prosedur yang ditetapkan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan dalam melaksanakan tugasnya, TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertanggung jawab kepada pejabat di atasnya di Kantor Pusat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Hal ini merupakan bentuk hirarki organisasi perusahaan yang diatur dalam ketentuan internal PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
- d. Bahwa gugatan PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai badan yang berdiri sendiri adalah keliru dan tidak tepat, yang berakibat gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil, oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI)**

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam Eksepsi sepanjang berkaitan dengan Pokok Perkara mohon dianggap kembali tercantum disini.

*Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.
3. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II terlebih dahulu menyampaikan **fakta hukum** sebagai berikut:
  - a. Bahwa berdasarkan permohonan Kredit Modal Kerja yang diajukan oleh Sdr. MUNAWARDI (i.c TERGUGAT IV) pada tanggal 5 Oktober 2010, TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat menyetujui permohonan kredit modal kerja yang diajukan oleh TERGUGAT IV dengan limit kredit sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah), jangka waktu kredit 1 (satu) tahun dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam surat TERGUGAT I dan TERGUGAT II nomor BBD.LKM/768/2010 tanggal 22 Oktober 2010 perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK)..
  - b. Bahwa TERGUGAT IV menyetujui syarat dan ketentuan yang disampaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan selanjutnya syarat dan ketentuan atas fasilitas kredit tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit nomor RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 1 Desember 2010 dengan jangka waktu kredit 1 (satu) tahun yaitu tanggal 1 Desember 2010 sampai dengan 30 November 2011. Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani oleh TERGUGAT IV beserta isteri TERGUGAT IV (Sdri. Elywati) dan TERGUGAT I serta TERGUGAT II.
  - c. Fasilitas kredit kemudian diperpanjang dan limit kredit ditambah yaitu:
    - 1) Addendum I Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 13 Oktober 2011, limit kredit ditambah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rpiah) sehingga limit kredit menjadi Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) dengan jangka waktu kredit tanggal 13 Oktober 2011 sampai dengan 12 Oktober 2012;
    - 2) Addendum II Perjanjian Kredit RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 27 April 2012, limit kredit ditambah Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta Rpiah) sehingga limit kredit menjadi Rp. 1.600.000.000.00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah) dengan jangka waktu kredit tanggal 27 April 2012 sampai dengan 26 April 2013;

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.





- 3) Addendum III Perjanjian Kredit RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 5 Februari 2013, limit kredit ditambah Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) sehingga limit kredit menjadi Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) dengan jangka waktu kredit tanggal 27 April 2013 sampai dengan 26 April 2014.

Bahwa selain menyetujui dan menandatangani Perjanjian Kredit dan Addendum – addendurnya, Surat Penawaran Pemberian Kredit TERGUGAT IV juga telah menyetujui dan menandatangani Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk pada tanggal 1 Desember 2010.

Perjanjian kredit dan Addendum – addendurnya, Surat Penawaran Pemberian Kredit dan Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, selanjutnya disebut **“PERJANJIAN KREDIT”**

- d. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diberikan kepada TERGUGAT IV, TERGUGAT IV menyerahkan agunan kredit antara lain:

- 1) Tanah Hak Milik nomor 508/Purwosari luas 91 M<sup>2</sup> berikut bangunan rumah toko yang berada di atasnya terdaftar atas nama Munawardi (i.c TERGUGAT IV) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh). Agunan tersebut telah diikat dengan:
  - a) Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 51/2011 tanggal 7 Maret 2011 sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 726/BDR/2010 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Kabupaten Bener Meriah;
  - b) Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 42/2012 tanggal 11 Februari 2012 sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 781/BDR/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Kabupaten Bener Meriah;

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Tanah Hak Milik No. 696/Purwosari luas 675 M<sup>2</sup> terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh. Agunan tersebut telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 484/2011 tanggal 12 Desember 2011 sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 782/BDR/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah;
- 3) Tanah Hak Milik No. 704/Purwosari luas 490 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berada di atasnya terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah, Prov. Aceh. Agunan tersebut telah diikat dengan:
  - a) Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 278/2012 tanggal 29 Juni 2012 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 412/BDR/2012 tanggal 30 April 2012 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah;
  - b) Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 111/2013 tanggal 26 Februari 2013 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 91/APHT/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang dibuat oleh Emalia, SH, PPAT di Bener Meriah

Agunan kredit tersebut untuk selanjutnya disebut **“OBYEK PERKARA”**

- e. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA telah dilaksanakan sesuai UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut **“UU Hak Tanggungan”**) dengan penjelasan sebagai berikut:

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

#### Disclaimer

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



- 1) **Dilakukan oleh orang yang mempunyai kewenangan untuk itu** yaitu Tergugat IV selaku pemilik hak sesuai Sertifikat sebagai tanda bukti hak milik No. 508, Hak Milik No. 696 dan Hak Milik No. 704.
- 2) Sebelum Hak Tanggungan diberikan Tergugat IV selaku pemilik **telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)** yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
- 3) Berdasarkan SKMHT telah dibuat **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** oleh PPAT yang berwenang.
- 4) Telah diterbitkannya **Sertifikat Hak Tanggungan** oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah.
- f. Bahwa setelah fasilitas kredit TEGRUGAT IV diperpanjang dan limit kredit ditambah, ternyata TERGUGAT IV tidak melakukan pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit sesuai yang disepakati dalam PERJANJIAN KREDIT. Untuk itu TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan upaya penagihan baik secara langsung, melalui telpon, maupun melalui surat, namun TERGUGAT IV tetap tidak membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyampaikan Surat Peringatan kepada TERGUGAT IV, yaitu:
  - Surat Peringatan I No. RRC.MDN. 1993/2013 tanggal 12 September 2013;
  - Surat Peringatan II No. RRC.MDN.2985/2013 tanggal 13 November 2013;
  - Surat Peringatan III No. RRC.MDN.3785/2013 tanggal 27 Desember 2013
- g. Bahwa mengingat TERGUGAT IV telah diberikan Surat Peringatan I sampai dengan III tetapi TERGUGAT IV tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan/membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan fasilitas kredit TERGUGAT IV telah dinyatakan macet pada tanggal 19 September 2013, maka dengan Surat No. RMN.RTR/RC1.RRC.MDN.0300/2014 tanggal 24 Januari 2014, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyatakan **TERGUGAT IV lalai / wanprestasi** untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam PERJANJIAN KREDIT,

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



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

- h. Bahwa sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), TERGUGAT I dan TERGUGAT II berhak untuk melakukan eksekusi / lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit i.c OBYEK PERKARA sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan demikian, **TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik haruslah dilindungi hukum.**
- i. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe melakukan lelang Hak Tanggungan sebanyak 4 (empat) kali atas Agunan Kredit TERGUGAT IV yaitu:
- Tanggal 12 November 2015, dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada agunan kredit yang terjual karena tidak ada peminat;
  - Tanggal 11 Januari 2016, dalam pelaksanaan lelang tersebut 1 (unit) agunan kredit terjual yaitu tanah Hak Milik No. 19 terdaftar atas nama TERGUGAT IV (bukan termasuk OBYEK PERKARA) terjual dengan harga lelang Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah);
  - Tanggal 8 Desember 2016, dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada agunan yang terjual karena tidak ada peminat.
  - Tanggal 13 Mei 2016, dalam pelaksanaan lelang tersebut Tanah Hak Milik No. 696 terdaftar atas nama TERGUGAT IV yang merupakan OBYEK PERKARA terjual dengan harga lelang Rp. 308.000.000,00 (tiga ratus delapan juta Rupiah).
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil gugatan PENGUGAT butir 1 sampai dengan 6, halaman 2 sampai dengan 3 yang menyatakan bahwa PENGUGAT telah menyewa OBYEK PERKARA kepada TERGUGAT IV untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun terhitung mulai tanggal 15 Januari 2012 sampai dengan tahun 2027 dengan harga sewa Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang dibayar sekaligus di muka, dengan alasan sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. OBYEK PERKARA telah menjadi agunan kredit TERGUGAT IV kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II sejak tanggal 7 Maret 2011 sedangkan PENGUGAT menyewa OBYEK PERKARA kepada TERGUGAT IV sejak tanggal 15 Januari 2012. Semenjak OBYEK PERKARA menjadi agunan kredit TERGUGAT IV kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka asli bukti kepemilikan OBYEK PERKARA yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 508/Purwosari, No. 696/Purwosari dan No. 704/Purwosari ada pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Apabila memang PENGUGAT menyewa OBYEK PERKARA maka PENGUGAT pasti akan melihat asli SHM sebagai bukti kepemilikan OBYEK SEWA yang ada pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, apalagi PENGUGAT menyewa OBYEK PERKARA dengan harga sewa yang cukup besar yaitu Rp. Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang dibayar sekali gus dimuka dengan jangka waktu sewa 15 tahun. **Sampai saat ini PENGUGAT tidak pernah melihat asli SHM agunan kredit TERGUGAT IV yang disimpan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Hal ini membuktikan bahwa sebenarnya PENGUGAT tidak pernah menyewa OBYEK PERKARA dan tidak mempunyai kepentingan terhadap SHM sebagai bukti kepemilikan OBYEK PERKARA.**
- b. Bahwa sebelum dijadikan agunan kredit, TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan peninjauan ke tempat OBYEK PERKARA demikian juga setelah OBYEK PERKARA menjadi agunan kredit TERGUGAT IV, **TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah melihat PENGUGAT tinggal di OBYEK PERKARA. PENGUGAT baru muncul di OBYEK PERKARA setelah OBYEK PERKARA terjual melalui lelang dan dengan alasan yang mengada – ada mengakui bahwa OBYEK PERKARA disewa oleh PENGUGAT sejak tanggal 15 Januari 2012.**
- c. Bahwa sesuai Syarat Umum Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT IV, TERGUGAT IV tidak diizinkan untuk menyewakan agunan kredit (i.c OBYEK PERKARA) kepada pihak lain kecuali atas persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Bahwa sampai hari ini **TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah memberikan izin**

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

#### Disclaimer

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





tertulis kepada TERGUGAT IV untuk menyewakan agunan kredit kepada pihak lain, karenanya terbukti bahwa OBYEK PERKARA tidak pernah disewakan oleh PENGGUGAT kepada pihak lain.

5. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT pada butir 9 sampai dengan 13 halaman 3 dan 4 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian atas tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melelang OBYEK PERKARA dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai penjelasan pada fakta hukum butir 3 huruf d di atas, TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan Pemegang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA, karenanya apabila debitur (i.c TERGUGAT IV) cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
- b. Bahwa Hak TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku Pemegang Hak Tanggungan melaksanakan lelang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan (i.c OBYEK PERKARA) sudah dijamin oleh Undnag – undang karenanya apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II melaksanakan haknya tidak ada kepentingan pihak lain yang dirugikan, termasuk dalam hal ini kepentingan PENGGUGAT.
- c. Bahwa quad non PENGGUGAT menyewa OBYEK PERKARA kepada TERGUGAT IV maka **tindakan PENGGUGAT yang menyewa OBYEK PERKARA kepada TERGUGAT IV tanpa menyelidiki status / kondisi OBYEK PERKARA termasuk kalau OBYEK PERKARA sudah menjadi agunan kredit kepada pihak lain, hal itu merupakan kelalaian PENGGUGAT selaku penyewa karena seorang Penyewa yang beritikad baik seharusnya mengetahui kondisi Obyek Sewa yang akan disewa termasuk menanyakan asli kepemilikan obyek sewa. Dalam hal ini PENGGUGAT selaku penyewa tidak pernah melihat asli bukti kepemilikan Obyek Sewa karena aslinya ada pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II.**
- d. Bahwa kalau memang PENGGUGAT mengalami kerugian sebagai akibat dilelangnya OBYEK PERKARA oleh TERGUGAT I dan

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



TERGUGAT II, hal itu merupakan konsekwensi atas kelalaian yang dilakukan oleh PENGUGAT sendiri yang tidak hati – hati dalam melakukan sewa menyewa tanah dan bangunan milik TERGUGAT IV dan kerugian yang dialami oleh PENGUGAT sebagai akibat kelalaian PENGUGAT tersebut tidak bisa dibebankan kepada pihak lain, termasuk kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II .

6. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGUGAT butir 13 halaman 4 yang menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT I dan II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah. **Besarnya nilai ganti rugi yang dimintakan oleh PENGUGAT tersebut terlalu mengada-ada dan tidak jelas dasar metodologi perhitungannya.**

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

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

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

7. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGUGAT butir 14 halaman 4 yang memohonkan agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas OBYEK PERKARA dengan alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa sesuai fakta hokum pada butir 3 guruf d di atas bahwa OBYEK PERKARA merupakan agunan kredit TERGUGAT IV untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit TERGUGAT IV kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. OBYEK PERKARA sudah diikat

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang dan selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah berdasarkan APHT tersebut menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

- b. TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan lelang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA apabila debitur (i.c TERGUGAT IV) ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
  - c. Mengingat **TERGUGAT I dan TERGUGAT II mempunyai hak untuk melakukan lelang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA dan hak tersebut dilindungi hukum, maka permintaan PENGGUGAT untuk meletakkan sita jaminan atas OBYEK PERKARA haruslah ditolak, satu dan lain hal PENGGUGAT tidak memiliki hak apapun atas OBYEK PERKARA.**
8. Bahwa haruslah ditolak dalil PENGGUGAT butir 15 yang menyatakan bahwa putusan atas perkara aquo dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij vorrad*) walaupun PARA TERGUGAT melakukan upaya verzet, banding ataupun kasasi tuntutan **putusan serta – merta Penggugat tidak didasarkan pada bukti surat autentik sehingga bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta – Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil.**
9. Bahwa terhadap dalil – dalil PENGGUGAT yang tidak TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanggap dalam Jawaban ini dianggap ditolak karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II

#### DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Jawaban Dalam Konpensi mohon dianggap dipergunakan kembali di dalam Rekonpensi.
2. Bahwa dalam gugatan Rekonpensi ini, TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KONPENSI menjadi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI, dan PENGGUGAT DALAM KONPENSI menjadi TERGUGAT DALAM REKONPENSI.
3. Bahwa PENGGUGAT DALAM REKONPENSI adalah sebuah Bank Nasional – Badan Usaha Milik Negara yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia karena Kinerja Keuangan yang sangat baik dan selalu memberikan pelayanan

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbaik kepada nasabahnya. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya terkait pemberian fasilitas kredit kepada debitur, PENGUGAT DALAM REKONPENSİ juga selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Bahwa terlebih dahulu PENGUGAT DALAM REKONPENSİ menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 1 Desember 2010, PENGUGAT DALAM REKONPENSİ memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja kepada TERGUGAT IV DALAM KOMPENSİ dengan limit kredit sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dengan jangka waktu kredit tanggal 1 Desember 2010 sampai dengan 1 Desember 2011;

b. Bahwa fasilitas kredit kemudian diperpanjang dan limit kredit ditambah, terakhir sesuai Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 5 Februari 2013, limit kredit ditambah menjadi Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) dengan jangka waktu kredit sampai dengan 26 April 2014;

c. Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM KOMPENSİ kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSİ, TERGUGAT IV DALAM KOMPENSİ telah menyerahkan agunan kredit berupa:

- Tanah Hak Milik nomor 508 berikut bangunan rumah toko yang berada di atasnya terdaftar atas nama Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KOMPENSİ) yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 51/2011 tanggal 7 Maret 2011 sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 726/BDR/2010 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 42/2012 tanggal 11 Februari 2012 sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 781/BDR/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah;

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



- Tanah Hak Milik No. 696 terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI) yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 484/2011 tanggal 12 Desember 2011 sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 782/BDR/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah;
- Tanah Hak Milik No. 704 berikut bangunan yang berada di atasnya terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI) yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 278/2012 tanggal 29 Juni 2012 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 412/BDR/2012 tanggal 30 April 2012 yang dibuat oleh Dian Narulita, SH, PPAT di Bener Meriah dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 111/2013 tanggal 26 Februari 2013 sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Tengah berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 91/APHT/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang dibuat oleh Emalia, SH, PPAT di Bener Meriah.

Agunan kredit tersebut di atas selanjutnya disebut **“OBYEK PERKARA”**

- d. Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA telah dilakukan sesuai UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut **“UU Hak Tanggungan”**) karenanya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan apabila debitur (i.c TERGUGAT IV DALAM KOMPENSI cidera janji maka PENGUGAT DALAM REKOMPENSI selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan penjualan Obyek Hak Tanggungan (i.c OBYEK PERKARA) melalui pelelangan umum dan mengambil hasil

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan OBYEK PERKARA untuk pelunasan hutang TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSİ.

e. Bahwa setelah fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ diperpanjang dan limit kredit ditambah, TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ tidak membayar kewajibannya sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, karenanya PENGUGAT DALAM REKONPENSİ menyampaikan Surat Peringatan I, II dan III kepada TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ. Selanjutnya sesuai Surat PENGUGAT DALAM REKONPENSİ No. RMN.RTR/RC1.RRC.MDN.0300/2014 tanggal 24 Januari 2014, PENGUGAT DALAM REKONPENSİ menyatakan TERGUGAT IV DALAM REKONPENSİ lalai / wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam PERJANJIAN KREDIT, karenanya fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM REKONPENSİ dinyatakan jatuh waktu seketika dan seluruh kewajiban / hutang atas fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ harus dibayar sekaligus lunas.

f. Bahwa agunan kredit TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ telah dilakukan lelang sebanyak 4 (empat) kali dan agunan kredit yang telah terjual dalam lelang adalah:

- Tanah Milik Hak Milik No. 19 terdaftar atas nama TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ (bukan termasuk OBYEK PERKARA) terjual dengan harga lelang Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) yang dibeli oleh Abdullah sesuai Risalah Lelang No. 002/2016 tanggal 11 Januari 2016. Harga Lelang sudah disetorkan kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSİ melalui KPKNL Lhokseumawe dan sudah dibukukan ke rekening Pinjaman TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ untuk mengurangi kewajiban / hutang TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSİ.
- Hak Milik No. 508 (OBYEK PERKARA) terjual dalam lelang yang dilaksanakan pada tanggal 13 Mei 2016 sebesar Rp. 308.000.000,00 (tiga ratus delapan juta Rupiah) yang dibeli oleh Syamsul Bahri sesuai Risalah Lelang No. 113/2016 tanggal 25 Mei 2016. Harga Lelang sudah disetorkan kepada PENGUGAT

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



DALAM REKONPENSI melalui KPKNL Lhokseumawe dan sudah dibukukan ke rekening pinjaman TERGUGAT IV DALAM KONPENSI untuk mengurangi kewajiban / hutang TERGUGAT IV DALAM KONPENSI kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSI.

5. Bahwa adanya gugatan aquo yang diajukan oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSI dengan alasan yang mengada – ada, seolah – olah telah terjadi hubungan sewa menyewa atas OBYEK PERKARA antara TERGUGAT DALAM REKONPENSI dengan TERGUGAT IV DALAM KONPENSI tidak dapat menghilangkan hak PENGUGAT DALAM REKONPENSI selaku pemegang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA dan hak Pemenang Lelang atas Obyek Hak Tanggungan (i,c OBYEK PERKARA) untuk menguasai dan menikmati OBYEK PERKARA yang sudah dibelinya melalui lelang.
6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSI di hadapan PPAT, telah diatur secara tegas bahwa: *“jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (ic. Pemilik Agunan), Pihak Kedua (ic. PENGUGAT DALAM REKONPENSI) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (ic. Pemilik Agunan)*
- 1) **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
  - 2) **Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**
  - 3) .....dst. sama.....
7. Bahwa tindakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang menguasai OBYEK PERKARA tanpa hak apalagi terhadap tanah Hak Milik No. 508 yang telah terjual melalui lelang Hak Tanggungan tanggal 13 Mei 2016 yang dibeli oleh Sdr. Syamsul Bahri dan bahkan TERGUGAT DALAM REKONPENSI mengajukan gugatan aquo dengan dalil yang mengada-ada dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



**Pasal 1365 KUH Perdata:**

**Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.**

8. Bahwa pengertian dasar perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bukan hanya melanggar undang-undang tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Termasuk salah satu perbuatan melawan hukum adalah:

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

(vide "Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2002)

9. Bahwa perbuatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI tersebut telah memenuhi unsur perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain ic. hak PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dan hak Pemenang Lelang yang telah melakukan pembelian salah satu Obyek Lelang (i.c OBYEK PERKARA) dan hasil lelang telah digunakan untuk pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit TERGUGAT IV DALAM KONPENSI dan seharusnya dengan melakukan pembayaran harega lelang, Pemenang Lelang dapat menguasai dan menikmati Obyek Lelang yang sudah dibelinya, merupakan unsur perbuatan melawan hokum yang berlaku sebagai undang-undang sesuai pasal 1338 KUH Perdata.

10. Bahwa perbuatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang hingga saat ini masih menguasai dan menempati Obyek Hak Tanggungan (i.c OBYEK PERKARA) tanpa hak dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dan hak Pemenang Lelang karenanya TERGUGAT DALAM REKONPENSI harus segera mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan (OBYEK PERKARA) kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI agar PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dapat melaksanakan kembali Lelang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA yang belum terjual dan terhadap agunan kredit

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



yang sudah terjual PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ dapat menyerahkannya kepada Pemenang Lelang.

11. Bahwa di dalam APHT yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ di hadapan PPAT, telah diatur secara tegas dalam Pasal 2 sebagai berikut

*"Jika Pihak Kedua ic. **PENGUGAT DALAM REKONPENSİ** mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama ic. **TERGUGAT IV DALAM KONPENSİ** akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua ic. **PENGUGAT DALAM REKONPENSİ** dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua ic. **PENGUGAT DALAM REKONPENSİ** atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua ic. **Pemenang Lelang** agar selanjutnya Pemenang Lelang dapat menggunakannya dalam arti kata yang seluas-luasnya*

12. Bahwa akibat adanya gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSİ *aquo* kepada PN Simpang Tiga Redelong dan tidak bersedianya TERGUGAT DALAM REKONPENSİ mengosongkan OBYEK PERKARA maka PENGUGAT DALAM REKONPENSİ telah mengalami kerugian yaitu:

- Kerugian Materiil yang disebabkan adanya penggunaan *resources* (waktu, tenaga kerja) dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh PENGUGAT DALAM REKONPENSİ untuk menangani gugatan ini yang apabila diperhitungkan nilainya sebesar **Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah)**.
- Kerugian imateriil berupa terganggunya reputasi PENGUGAT DALAM REKONPENSİ akibat gugatan ini karena menimbulkan *image* bagi masyarakat bahwa PENGUGAT DALAM REKONPENSİ telah bertindak tidak hati-hati dalam menjalankan usahanya dan lelang yang dilakukan oleh PENGUGAT DALAM REKONPENSİ tidak aman untuk dibeli sehingga Calon Pembeli Lelang takut untuk membeli Objek Lelang yang dilelang oleh PENGUGAT DALAM REKONPENSİ. Kerugian immateriil ini sebenarnya sangat sulit sekali untuk dihitung, namun untuk kepentingan Gugatan Rekonpensi ini PENGUGAT DALAM REKONPENSİ memperhitungkan kerugian immateriil yang

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



dialami PENGGUGAT DALAM REKONPENSII adalah sebesar **Rp 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah).**

13. Bahwa guna menjamin terbayarnya ganti rugi maka beralasan tanah dan bangunan atau asset lainnya milik TERGUGAT DALAM REKONPENSII diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*), yang nantinya akan dibuatkan permohonan tersendiri;
14. Bahwa perkara ini didukung oleh alat-alat bukti yang menentukan sehingga beralasan gugatan rekonsensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding dan kasasi.

Maka; berdasarkan data, fakta dan penjelasan yang telah disampaikan di atas TERGUGAT DALAM KOMPENSI/ PENGGUGAT DALAM REKONPENSII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM KOMPENSI**

**DALAM EKSEPSII**

- Menerima eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KOMPENSI / PENGGUGAT DALAM REKONPENSII untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT DALAM KOMPENSI / TERGUGAT DALAM REKONPENSII tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan PENGGUGAT DALAM KOMPENSI / TERGUGAT DALAM REKONPENSII untuk seluruhnya.

**DALAM REKONPENSII**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi PENGGUGAT DALAM REKONPENSII / TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KOMPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSII / PENGGUGAT DALAM KOMPENSI adalah TERGUGAT DALAM REKONPENSII / PENGGUGAT DALAM KOMPENSI yang tidak benar.
3. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSII / PENGGUGAT DALAM KOMPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSII / PENGGUGAT DALAM KOMPENSI untuk mengosongkan OBYEK PERKARA / AGUNAN KREDIT yaitu:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Hak Milik nomor 508/Purwosari luas 91 M<sup>2</sup> berikut bangunan rumah toko yang berada di atasnya terdaftar atas nama Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KONPENSII) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh);
- Tanah Hak Milik No. 696/Purwosari luas 675 M<sup>2</sup> terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV DALAM KONPENSII) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Prov. Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh);
- Tanah Hak Milik No. 704/Purwosari luas 490 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berada di atasnya terdaftar a.n Munawardi (i.c TERGUGAT IV/DALAM KONPENSII) terletak di Desa Purwosari, Kec. Bandar, Kab. Bener Meriah, Prov. Aceh

Dan menyerahkannya kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSII / TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KONPENSII agar selanjutnya PENGUGAT DALAM REKONPENSII / TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KONPENSII atau Pemenang Lelang dapat menggunakan OBYEK PERKARA dalam arti kata yang seluas-luasnya

5. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSII / PENGUGAT DALAM KONPENSII untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT DALAM REKONPENSII / TERGUGAT I dan TERGUGAT II DALAM KONPENSII berupa:

- Kerugian materiil akibat penggunaan *resources* dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk penanganan gugatan aquo sebesar **Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah).**
- Kerugian immateriil sebesar **Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah).**

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas tanah dan / atau bangunan atau asset lainnya milik TERGUGAT DALAM REKONPENSII / PENGUGAT DALAM KONPENSII
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitverbaar bij voorrad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari TERGUGAT DALAM REKONPENSII / PENGUGAT DALAM KONPENSII.

## DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII

Menghukum PENGUGAT DALAM KONPENSII/ TERGUGAT DALAM REKONPENSII untuk membayar seluruh biaya perkara;

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau,

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

## Jawaban Tergugat III:

### A. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat III **menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 15 sekaligus petitum angka 7** yang pada intinya "*meminta putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad)*".
2. Bahwa sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA RI No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat.
3. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA RI No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) 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, gudan 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*.
4. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA RI tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

#### Disclaimer

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



Penggugat mengenai *Uitvoerbaar Bij Vooraad* sepatutnya dinyatakan ditolak.

5. 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.
6. Bahwa Tergugat III **menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita angka 13 sekaligus petitum angka 5** yang pada intinya menyatakan “...menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan imateril sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)...”.
7. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat III nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (vide: Yurisprudensi MARI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983), sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim.

#### **B. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. **Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**
  - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
  - b. Bahwa pada dasarnya gugatan perdata diajukan karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak Para Tergugat terhadap Penggugat.

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



- c. Bahwa setelah dicermati dalam surat gugatan Penggugat *a quo* baik dalam posita maupun petitimnya, tidak ditemukan satupun dalil Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat.
- d. Bahwa untuk itu, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Gugatan **Error In Persona**

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kepala KPKNL Lhokseumawe *in casu* Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) PMK No. 93/2010, yang pada intinya menyatakan "*Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang*".
- c. Bahwa selain itu, sesuai dengan Surat Pernyataan Tergugat I No. RTR.RCR.BCR.MDN/3951/2016 tanggal 14 Maret 2016 dan No. RTR.RCR.BCR.MDN/3953/2016 tanggal 14 Maret 2016, Tergugat I antara lain pada pokoknya menyatakan bertanggung jawab atas segala bentuk tuntutan pidana maupun gugatan perdata yang timbul sebagai akibat dari pelelangan barang-barang yang diajukan lelang.
- d. Bahwa berdasarkan huruf a s.d. c di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara ini *in casu* Tergugat III.

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

4. **Eksepsi Persona Standi In Judicio**

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat III di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat,

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq DJKN cq Kanwil DJKN Aceh selaku hirarki dari struktur organisasi Tergugat III, karena KPKNL bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

b. Bahwa oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan Yang Harus Ditujukan Kepada Pemerintah Pusat.

c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## C. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat III mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam provisi, serta dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 704 a.n. 74 m<sup>2</sup> Munawardi, SHM No. 508 a.n. Siti Salmah, SHM No. 696 a.n. Munawardi yang dijamin oleh Tergugat IV kepada PT Bank Mandiri *in casu* Tergugat I.
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat III adalah tindakan Tergugat III selaku perantara lelang Hak Tanggungan atas permohonan dari PT Bank Mandiri yang mana objek lelang tersebut merupakan jaminan utang Tergugat IV kepada PT Bank Mandiri yang menurut Penggugat telah disewa terlebih dahulu olehnya kepada Tergugat IV.

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat III sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut:
  - a. Bahwa Tergugat IV adalah debitur PT Bank Mandiri Tbk, Cabang Lhokseumawe (*in casu* Tergugat I), berdasarkan Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 1 Desember 2010, Addendum II Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 27 April 2012, dan Addendum III Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 tanggal 5 Februari 2013, dengan jaminan 3 (tiga) bidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, SHM No. 704 a.n. 74 m<sup>2</sup> Munawardi, SHM No. 508 a.n. Siti Salmah, SHM No. 696 a.n. Munawardi.
  - b. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Tergugat IV dengan PT Bank Mandiri Tbk, Lhokseumawe 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 Tergugat IV dan PT Bank Mandiri. 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*.
  - c. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Tergugat IV tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
  - d. Bahwa, oleh karena itu Tergugat I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Tergugat IV untuk menyelesaikan utangnya, yaitu dengan Surat Peringatan I No. RRC.MDN.1993/2013 tanggal 12 September 2013, Surat Peringatan II No. RRC.MDN.2985/2013 tanggal 13 November 2013, Surat Peringatan III No. RRC.MDN.3785/2013 tanggal 27 Desember 2013
  - e. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat III melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/3948/2016 tanggal

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Maret 2016 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT.

- f. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe No. 138/300.05-11.09/IV/2016 tanggal 26 April 2016, No. 596/300.05-11.09/X/2015 tanggal 23 Oktober 2015, dan No. 602/300.05-11.09/X/2015 tanggal 23 Oktober 2015
- g. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** 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 objek lelang"**, Tergugat III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe No. S-268/WKN.01/KNL.02/2016 tanggal 13 April 2016 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- h. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran yang terbit tanggal 14 April 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Serambi Indonesia edisi Jumat tanggal 29 April 2016 sebagai pengumuman lelang kedua.
- i. Bahwa sebelum dilakukan pelelangan, Penjual (Tergugat I) telah memberitahukan kepada Debitur (Tergugat IV) melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/4890/2016 tanggal 14 April 2016 hal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang.
- j. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat III 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**

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

#### Disclaimer

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



*peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”, jadi dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat III tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.

- k. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat III juga telah dilakukan sesuai peraturan lelang, Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh penjual selaku pemohon lelang telah dilakukan pengumuman lelang melalui selebaran/pengumuman tempel sebagai Pengumuman Lelang.
  - l. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Tergugat III dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Tergugat IV adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe (selaku unit teknis vertikal Menteri Keuangan).
  - m. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat III tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat III karena faktanya Tergugat III hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan.
  - n. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.
6. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan perlawanannya angka 13 yang pada menyatakan bahwa para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)”.
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - Harus ada unsur kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang diderita;
  - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

*Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.*



Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat III sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III adalah tidak berdasar hukum.
10. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi yang meminta kepada Majelis Hakim untuk *"menyatakan menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan imateril sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)"*, tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas serta kepada siapa tuntutan ganti rugi itu dibebankan.
12. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 588 K/Sip/1974 1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan *"tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak"* dan Yurisprudensi MA No. 51 K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan *"Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan"* serta Yurisprudensi MA No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975 yang menyatakan *"Penuntutan ganti rugi dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besar kerugian"*.
13. Bahwa selain itu, setelah ditelaah secara seksama, berdasarkan dokumen-dokumen terkait Objek Perkara, tidak ada hubungan hukum Penggugat dengan Objek Perkara serta tidak ada hubungan hukum Penggugat dengan perjanjian antara Tergugat IV dengan Tergugat I, sehingga jelas dan terang tidak ada kerugian yang dialami Penggugat.



14. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak gugatan Penggugat mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya, karena sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat.
15. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I. 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, gudan 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*.
16. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA R.I. tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai *Uitvoerbaar Bij Vooraad* sepatutnya dinyatakan ditolak.
17. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA R.I. 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

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

18. Bahwa selain itu, perlu Penggugat pahami, **perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat IV tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat III maupun Tergugat I dan II**, sehingga apa yang Penggugat dalilkan dalam surat Gugatan maupun kerugian yang dialami Penggugat sekiranya lebih tepat ditujukan kepada Tergugat IV.

19. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena selain tidak beralasan hukum, juga hanya merupakan pengulangan yang telah dibahas oleh Tergugat III pada jawaban tersebut di atas.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

## Dalam Provisi:

Menyatakan menolak provisi Penggugat.

## Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

## Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

## **Jawaban Tergugat IV:**

### **Dalam Pokok Perkara**

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa benar Tergugat IV, menyewakan kepada Penggugat seperti dalam poin 1.  
Gugatan Penggugat;
2. Bahwa Tergugat IV, bersedia di Sita / di lelang objek Terperkara oleh Tergugat III,  
dengan Syarat bahwa dilakukan setelah habis masa / waktu sewa – menyewa oleh Penggugat dengan Tergugat IV, selama 10 (sepuluh) tahun lagi;  
Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon arahan dan Putusan yang bijaksana untuk Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, Kuasa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik tanggal 12 Juli 2017 dan atas Replik tersebut Tergugat I dan II Konvensi/ Penggugat I dan II rekonvensi mengajukan Duplik tertanggal 19 Juli 2017, sedangkan Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 18 Juli 2017 dan Tergugat IV mengajukan Duplik tertanggal 26 Juli 2017 dimana menurut pengamatan Majelis Para Pihak tetap pada dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa:

- Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa, tertanda P-1;

Menimbang, bahwa surat-surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, namun tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat mengajukan satu orang saksi bernama Sadri yang keterangannya didengar di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan Saksi permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah gudang yang letaknya di Kampung Simpang Utama Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah;
- Bahwa gudang kopi tersebut merupakan Milik Tergugat IV, lalu disewakan pada Munawarbah, Saksi mengetahui setelah mendengarnya pada saat duduk-duduk di gudang tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi mendengar Penggugat menyewanya sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2027, namun Saksi tidak mengetahui berapa harga sewanya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Para Tergugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

Bukti Surat Tergugat I dan II:

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Permohonan Kredit Modal Kerja yang diajukan oleh Sdr.Munawardi (i.c Tergugat IV) pada tanggal 5 Oktober 2010, teranda TI.II-1;
2. Fotokopi SPPK No.BBD LKM/768/2010 tanggal 22 Oktober 2010 perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK), tertanda TI.II-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor RCO.MDN.LSM/PK.KMK-KUR/066/2010 tanggal 1 Desember 2010, tertanda TI.II-3;
4. Fotokopi Syarat Umum Perjanjian Kredit tanggal 1 Desember 2010, tertanda TI.II-4;
5. Fotokopi Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja No.RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 01 Desember 2010, tertanda TI.II-5;
6. Fotokopi Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja RCO.MDN.LSM/PK-KMK-KUR/066/2010 pada tanggal 01 Desember 2010, tertanda T.I.II-6;
7. Fotokopi SHM No.696/Purwosari, tertanda TI.II-7;
8. Fotokopi SHM No.704/Purwosari, tertanda TI.II-8;
9. Fotokopi SHM No.704/Purwosari, tertanda TI.II-9;
10. Fotokopi SHM No.51/2011, tertanda TI.II-10;
11. Fotokopi SHM No.42/2012 tanggal 11 Februari 2012, tertanda TI.II-11;
12. Fotokopi SHM No.484/2011, tertanda TI.II-12;
13. Fotokopi SHM No.111/2013, tertanda T.I.II-13;
14. Fotokopi SHM No.278/2012, tertanda TI.II-14;
15. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.781/BDR/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Dian Narulita, S.H. PPAT di Kabupaten Bener Meriah, tertanda TI.II-15;
16. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.26/BDR/2010 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat oleh Dian Narulita, S.H. PPAT di Kbupaten Bener Meriah, tertanda T.I.II-16;
17. Fotokopi Pengumuman II (Kedua) Lelang Ulanmg Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam Harian Serambi, pada hari Senin tanggal 04 Januari 2016 terhadap agunan Debitur i.c MUNAWARDI.  
Pengumuman II (Kedua) Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam Harian Serambi, pada hari Jum'at tanggal 29 April 2016 terhadap agunan Debitur i.c MUNAWARDI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI.II-17;

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/6479/2016 tanggal 15 Oktober 2015 Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda TI.II-18;
19. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.MDN/6481/2015 tanggal 15 Oktober 2015 Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda TI.II-19;
20. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/6480/2015 tanggal 15 Oktober 2015 Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda TI.II-20;
21. Fotokopi Nomor: S-744/WKN.01/KNL.02/2015 tanggal 09 Oktober 2015 Perihal Penetapan Jadwal Lelang, tertanda TI.II-21;
22. Fotokopi Nomor: S-931/MKN.1/KNL.02/2015 tanggal 31 Desember 2015 Perihal Penetapan Jadwal lelang, tertanda TI.II-22;
23. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/0019/2015 tanggal 05 Januari 2016 Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda T.I.II-23;
24. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/0020/2016 tanggal 05 Januari 2016 Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda TI.II-24;
25. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/0021/2016 tanggal 05 Januari 2016 Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda TI.II-25;
26. Fotokopi Nomor: S-268/WKN.1/KNL.02/2016 tanggal 13 April 2016 Perihal Penetapan Jadwal Lelang, tertanda TI.II-26;
27. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/4890/2016 tanggal 14 April 2016 Pemberitahuan Tanggal lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda TI.II-27;
28. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/4891/2016 tanggal 14 April 2016 Pemberitahuan Tanggal lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda TI.II-28;
29. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.MDN/4892/2016 tanggal 14 April 2016 Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda TI.II-28;
30. Fotokopi Nomor: S-1212/WKN.01/KNL.02/2016 tanggal 09 Nopember 2016 Perihal Penetapan Jadwal Lelang, tertanda T.I.II-30;

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Fotokopi RTR.RCR.BCR.MDN/14995/2016 tanggal 16 Nopember 2016 Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, tertanda TI.II-31;
32. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/14996/2016 tanggal 16 Nopember 2016 Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, tertanda TI.II-32;
33. Fotokopi Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/149978/2016 tanggal 16 Nopember 2016 Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, tertanda T.I.II-33;
34. Fotokopi Nomor: RRC.MDN.1993/2013 tanggal 12 September 2013 Perihal Peringatan I (Pertama), tertanda TI.II-34;
35. Fotokopi Nomor: RRC.MDN.2985/2013 tanggal 13 Nopember 2013 Perihal Peringatan II (Kedua), tertanda TI.II-35;
36. Fotokopi Nomor: RRC.MDN.3785/2013 tanggal 27 Desember 2013 Perihal Peringatan III (Ketiga), tertanda TI.II-36;
37. Fotokopi Nomor: RMN.RTR/RC1.RRC.MDN.0300/2014 tanggal 24 Januari 2014 Pernyataan Wanprestasi/Default, tertanda TI.II-37;
38. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 258/2015 tanggal 12 Nopember 2015 Pejabat lelang: Riyanto, S.E,M.M. dan Penjual PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Retail Credit Collection Medan, tertanda T.I.II-38;
39. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 002/2016 tanggal 11 Januari 2016 Pejabat lelang: Dwi Suyanto, S.S.T. dan Penjual PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Retail Credit Collection Medan, tertanda T.I.II-39;
40. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 480/2016 tanggal 08 Desember 2016 Pejabat lelang: Dwi Suyanto, S.S.T. dan Penjual PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Retail Credit Collection Medan, tertanda T.I.II-40;
41. Fotokopi Pengumuman I Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanda TI.II-41;
42. Fotokopi Pengumuman I Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanda TI.II-42;
43. Fotokopi Pengumuman I Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanda T.I.II-43;

Fotokopi bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI.II-10, TI.II-11, TI.II-15 dan TI.II-16 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Bukti surat Tergugat III:

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat No.RTR.RCR.BCR.MDN/3948/2016 tanggal 14 Maret 2016 hal Permohonan Penetapan tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, tertanda TIII-1;
2. Fotokopi Surat Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe No.S-268/WKN.01/KNL.02/2016 tanggal 13 April 2016 hal Penetapan Jadwal lelang, tertanda TIII-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor:138/300.05-11.09/IV/2016 tertanggal 26 April 2016, tertanda TIII-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan I No.RRC.MDN.1993/2013 tanggal 12 September 2013, tertanda TIII-4a;  
Fotokopi Surat Peringatan II No.RRC.MDN.2985/2013 tanggal 13 Nopember 2013, tertanda TIII-4b;  
Fotokopi Surat Peringatan III No.RRC.MDN.3785/2013 tanggal 27 Desember 2013, tertanda TIII-4c;
5. Fotokopi Surat Pernyataan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. No:RTR.RCR.BCR.MDN/3953/2016 tanggal 14 Maret 2016, tertanda TIII-5a;  
Asli dan fotokopi Surat Pernyataan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. No:RTR.RCR.BCR.MDN/3951/2016 tanggal 14 Maret 2016, tertanda TIII-5b;
6. Asli dan fotokopi Pengumuman melalui Selebaran yang terbit tanggal 14 April 2016 sebagai pengumuman lelang pertama, tertanda TIII-6a;  
Asli dan fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Serambi Indonesia edisi Jum'at tanggal 29 April 2016 sebagai Pengumuman lelang kedua tertanda TIII-6b;
7. Fotokopi Surat No.RTR.RCR.BCR.MDN/4890/2016 tanggal 14 April 2016 hal Pemberitahuan tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, tertanda TIII-7;
8. Fotokopi Risalah Lelang No.113016/2, tertanda TIII-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.696 a.n. Munawardi, tertanda TIII-9a;  
Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No.00484/2011 tanggal 12 Desember 2011, tertanda TIII-9b;  
Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.704 a.n Munawardi, tertanda TIII-9c;  
Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.704 a.n Munawardi, tertanda TIII-9c;  
Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00278/2012 tanggal 29 Juni 2012, tertanda TIII-9d;  
Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.508 a.n. Munawardi, tertanda TIII-9e;

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No.00051/2011 tanggal 7 Maret 2011, tertanda TIII-9f;

10. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 Tentang Penunjuk Pelaksanaan Lelang, tertanda TIII-10;

Fotokopi bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TIII-3, TIII-4, TIII-9 dan TIII-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam hal ini tidak mengajukan bukti apapun;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut diatas, Tergugat I, dan II mengajukan saksi-saksi yang keterangannya didengar dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Muzakir, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu Ruko yang disengketakan dalam perkara ini terletak di Jalan Terminal di Kampung Simpang Utama Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah;
- Bahwa sekitar tahun 2015, Saksi ada menemani teman Saksi bernama Samsul Bahri untuk membeli Ruko tersebut di Lhokseumawe;
- Bahwa pada saat itu Saksi dan Sdr Samsul Bahri terlebih dahulu singgah di Kantor Bank Mandiri di Lhokseumawe sebelum membeli Ruko tersebut, setelah itu kami beserta pegawai Bank Mandiri tersebut pergi ke sebuah kantor untuk mengikuti lelang Ruko;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelum dibeli oleh Sdr Samsul Bahri secara lelang, Ruko tersebut merupakan milik Tergugat IV;
- Bahwa Ruko tersebut dibeli oleh Sdr Samsul Bahri dengan harga sekitar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa hingga saat ini Ruko tersebut masih dikuasai oleh tergugat IV;
- Bahwa dari informasi yang Saksi peroleh, Ruko tersebut dilelang karena tergugat IV ada ambil pinjaman di Bank Mandiri dan tidak melunasinya;

2. Saksi Samsul Bahri, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu Ruko yang disengketakan dalam perkara ini terletak di Jalan Terminal di Kampung Simpang Utama Kecamatan Bandar Kabupaten Bener Meriah;
  - Utara berbatas dengan Jalan.
  - Timur berbatas dengan Rumah orang.
  - Selatan berbatas dengan Bangunan PLN.
  - Barat berbatas dengan Jalan
  - Bahwa sekitar tahun 2015, Saksi dengan ditemani Sdr Muzakir pergi ke Lhokseumawe untuk ikut lelang Ruko tersebut;
  - Bahwa pada saat itu Saksi dan Sdr Muzakir terlebih dahulu singgah di Kantor Bank Mandiri di Lhokseumawe sebelum membeli Ruko tersebut, setelah itu kami beserta pegawai Bank Mandiri tersebut pergi ke sebuah kantor untuk mengikuti lelang Ruko tersebut;
  - Bahwa sebelum Saksi beli, Ruko tersebut merupakan milik Tergugat IV;
  - Bahwa Ruko tersebut Saksi beli dengan harga sekitar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
  - Bahwa hingga saat ini Ruko tersebut masih dikuasai oleh tergugat IV, sedangkan Saksi hanya mendapatkan sertifikatnya saja yang pemiliknya sekarang sudah tercatat atas nama Saksi;
  - Bahwa dari informasi yang Saksi peroleh, Ruko tersebut dilelang karena tergugat IV ada ambil pinjaman di Bank Mandiri dan tidak melunasinya;
  - Bahwa Saksi ikut lelang Ruko tersebut bersama dengan beberapa orang lainnya, namun Saksi yang memenangkannya;
- Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;
- Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

#### Eksepsi Tergugat I dan II

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



Gugatan Penggugat *error in persona* karena penggugat keliru untuk menjadikan tergugat I dan II sebagai pihak dalam perkara aquo. Seharusnya gugatan ditujukan kepada badan hukum PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, bukan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan merupakan pihak yang berdiri sendiri, namun hanya sebagai unit kerja yang bertindak melaksanakan tugasnya untuk kepentingan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

### Eksepsi Tergugat III:

1. Gugatan Penggugat kabur dengan alasan karena tidak ditemukan satupun dalil Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat;
2. Gugatan **Error In Persona** dengan alasan Penjual/Pemilik barang yang dalam hal ini Tergugat I merupakan pihak yang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dari pelelangan barang-barang yang diajukan lelang akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, II, dan III tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

### Tentang eksepsi Tergugat I dan II

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, ternyata penyebutan Retail Credit Collection Medan dan Lhokseumawe sebagai pihak (Tergugat I dan II) dalam gugatan Penggugat didahului dengan penyebutan PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, karenanya dapat disimpulkan antara Retail Credit Collection dan PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk merupakan satu kesatuan yang menjadi pihak dan tidak dapat dipisahkan dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena penyebutan Retail Credit Collection Medan dan Lhokseumawe (Tergugat I dan II) dan PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk dalam gugatan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, maka alasan Tergugat I dan II yang menyatakan telah digugat sebagai pihak yang berdiri sendiri dan terpisah dari PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk sangat tidak beralasan dan harus ditolak;

### Tentang eksepsi kesatu Tergugat III

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari posita Gugatan Penggugat ternyata Penggugat telah menguraikan bahwa Tergugat I, II dan III telah melelang obyek perkara yang hingga saat ini masih terikat hak sewa



kepada Penggugat dan pelelangan tersebut dilakukan oleh Tergugat I, II dan III tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat tersebut dapat disimpulkan Penggugat telah merasa haknya untuk tetap menikmati hak sewa di atas obyek perkara tidak akan bisa diperoleh lagi setelah Tergugat I, II, dan III melelangnya, sehingga Penggugat merasa haknya tersebut telah dilanggar secara sepihak oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa salah satu kriteria Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain, maka dengan uraian posita gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim memandang Penggugat telah menguraikan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam kaitannya dengan obyek perkara dan Penggugat. Dengan demikian eksepsi Tergugat III dalam hal ini haruslah ditolak;

#### **Tentang eksepsi kedua Tergugat III**

Menimbang, bahwa Pihak dalam suatu perkara adalah orang-orang yang terikat untuk melaksanakan isi dari putusan, dan tentang siapa saja yang ditarik sebagai Pihak/ Tergugat dalam perkara perdata merupakan sepenuhnya hak dari Penggugat sepanjang tidak menghalangi Pelaksanaan putusan dikemudian hari;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Penggugat telah menarik Tergugat III sebagai salah satu pihak, dan setelah Majelis mempelajari ternyata hal itu sudah sangat tepat dilakukan karena apabila gugatan Penggugat dikabulkan maka risalah lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat III atas salah satu obyek perkara telah terlelang berakibat batal demi hukum sehingga dalam hal ini Tergugat III harus tunduk terhadap Putusan. Dengan demikian eksepsi Tergugat III dalam hal ini haruslah ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I, II dan III telah dinyatakan ditolak, seharusnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Materi pokok perkara, namun sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara terlebih dahulu akan di pertimbangkan tentang formalitas gugatan Penggugat mengingat surat gugatan merupakan dasar bagi Hakim dalam mengadili perkara perdata;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui formalitas gugatan merupakan objek eksepsi namun oleh karena tentang formalitas gugatan yang akan dipertimbangkan berikut ini, tidak dikemukakan sebagai alasan eksepsi oleh Tergugat I, II dan III dalam eksepsinya, maka Majelis mempertimbangkannya dalam bagian pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab perkara ini diketahui salah satu obyek perkara yaitu Tanah Hak Milik No. 696, terletak di Desa Purwosari, Kecamatan Bandar, Kabupaten Bener Meriah (d/h. Aceh Tengah), Provinsi Aceh (d/h. Daerah Istimewa Aceh terdaftar atas nama Tergugat IV, telah terjual dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III dengan harga lelang Rp. 308.000.000,- (tiga ratus delapan juta rupiah) pada tanggal 13 Mei 2016 dan pembeliannya dimenangkan oleh Sdr Samsul Bahri yang dalam hal ini telah dihadirkan sebagai Saksi dari Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan bagian eksepsi, yang dimaksud dengan pihak dalam suatu perkara perdata adalah setiap orang yang kelak diwajibkan untuk tunduk dan mentaati isi putusan, sehingga apabila ada pihak yang tidak disertakan dalam suatu gugatan yang mengakibatkan terhalangnya pelaksanaan putusan, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan kurang pihak;

Menimbang, bahwa salah satu obyek perkara dalam perkara aquo ternyata telah terjual lelang yang dimenangkan oleh Sdr Samsul Bahri, maka Sdr Samsul Bahri perlu dijadikan pihak agar dapat tunduk pada putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena sipemenang lelang yakni Sdr Samsul Bahri tidak disertakan sebagai salah satu pihak dalam perkara ini maka majelis berpendapat apabila gugatan penggugat dikabulkan maka pelaksanaan putusan akan menjadi terhalang, karenanya gugatan Penggugat tergolong gugatan yang kurang pihak, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formal dan gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonvensi Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata gugatan Rekonvensi ada dikarenakan adanya gugatan Konvensi, sehingga gugatan Rekonvensi tersebut bersifat asessor sebagai akibat sifat asessor keberadaannya sangat tergantung pada gugatan Konvensi, oleh karena gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima pula. Pendapat Majelis Hakim didasari Putusan Mahkamah Agung

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor: 913 K/Pdt/1995, tanggal 15 Januari 1998 yang mengatakan apabila gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dengan sendirinya gugatan Rekonvensi dan Intervensipun harus dinyatakan tidak dapat diterima (Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata, halaman 84, MARI Tahun 2004);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

### MENGADILI:

#### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 4.316.000,- (empat juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simpang Tiga Redelong, pada hari Selasa, tanggal 2 Januari 2018, oleh kami, **Mahendrasmara Purnamajati, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua serta **Purwaningsih, S.H.**, dan **Yusrizal, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 11 Januari 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Burhanuddin, Panitera Pengganti, Kuasa Tergugat I dan II Konvensi/ Penggugat I dan II Rekonvensi, Tergugat IV, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III maupun Kuasanya masing-masing.

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2017/PN Str.



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

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Purwaningsih, S.H.

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

Yusrizal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Burhanuddin.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK .....	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	4.225.000,00;
4. Meterai .....	Rp.	6.000,00;
5. Redaksi.....	Rp.	5.000,00;
Jumlah .....	Rp.	4.316.000.000;

(Empat juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);