



PUTUSAN

Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HASNIDA PITRI ditulis dan disebut juga HASNIDA FITRI, Warga Negara Indonesia, lahir di Aceh Tengah tanggal 07 Maret 1985, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Suka Tani No: 4.A, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurmahadi Darmawan, S.H., dan Simson Sembiring, S.H., Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Jalan BrigJend. Katamso, Komplek Centrium Bussines Centre No. 7&8 Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN

1. **AGUS**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Kapt. Rahmad Budin Lk 11 Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT – I**;
2. **SOEGENG** ditulis dan disebut juga SOEGENG TJOA, Warga Negara Indonesia, lahir di Medan tanggal 30 Juli 1971, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jl. Asia Nomor 200-E, Kelurahan Sei Rengas-II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT – II**;
3. **CIPTO SUNARYO, SH.**, Notaris di Medan beralamat di Jl. Prof. H.M. Yamin, SH., No. 6-A Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Medan – 20111, Telp. (061) 4521283 – 4571166 Fax. (061) 4525371, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT – III**;
4. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKLN) MEDAN**, Alamat Jl. P.Diponegoro No.30-A, Gedung Keuangan Negara II LT.2, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Medan – 20152 Telepon: (061) 4513612, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT – IV**;

Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN BPN KOTA MEDAN,
Alamat Jl. STM Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Amplas, Kota
Medan (20217), selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT;**

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 gugatannya tertanggal 17 Desember 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Kelas IA- Khusus dengan register perkara Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn, tanggal 17 Desember 2021, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa HASNIDA PITRI cq Penggugat benar pada tanggal 8 Nopember 2018 ada membeli dari SOEGENG cq. Tergugat II sebidang tanah berikut bangunan diatasnya berupa bangunan Ruko kosong sebagaimana dimaksud pada AKTE PERIKATAN DIRI UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI Nomor: 6 tanggal 8 Nopember 2018 yang dibuat dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., notaris di Medan, yang terletak di Jalan STM, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju, atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016, tanggal 17 Februari 2016 seluas 102 m2 (seratus dua meter persegi) tercatat atas nama SOEGENG;
2. Bahwa dibuat dan ditanda tangani AKTE PERIKATAN DIRI UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI Nomor: 6 tanggal 8 Nopember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., notaris di Medan antara Penggugat dengan Tergugat II oleh karena pada waktu itu harga dari tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II belum dibayar lunas oleh Penggugat;
3. Bahwa untuk menjamin kepentingan dari Tergugat II atas pembayaran lunas harga Jual Beli sebagaimana dimaksud pada AKTE PERIKATAN DIRI UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI Nomor: 6 tanggal 8 Nopember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., notaris di Medan, setelah ditanda tangani akte tersebut pada hari yang sama dan notaris yang sama dibuat AKTE PENGAKUAN HUTANG Nomor: 7 tanggal 8 Nopember 2018 jumlah hutang sebesar Rp. 1.010.000.000.- (satu milyar sepuluh juta rupiah)

Halaman 2 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa bangunan yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II tersebut adalah bangunan dalam bentuk kosong (tanpa keramik dan belum finishing) sehingga untuk agar bangunan tersebut menjadi layak huni Tergugat II yang melakukan pemasangan keramik dan finishing untuk itu disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II biaya tersebut sebesar Rp. 290.000.000. (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) untuk itu dibuat Addendum atas hutang dari Penggugat kepada Tergugat II pada tanggal 13 Desember 2018 sebagaimana dimaksud Akta Adendum Nomor: 20 Tanggal 13 Desember 2018 yang dibuat dihadapan CIPTO SUNARYO, SH, notaris di Medan, dengan demikian akumulasi hutang dari Penggugat kepada Tergugat II menjadi sebesar Rp. 1.300.000.000. (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan hutang tersebut tanpa dibebankan bunga;

5. Bahwa Penggugat (HASNIDA PITRI) bermaksud melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat II (SOEGENG) dan sudah disampaikan kepada Tergugat II sumber pembayaran untuk pelunasan hutang dari Penggugat kepada Tergugat II, Penggugat memohon kredit kepada salah satu Bank dan persyaratan untuk itu dari pihak Bank yang akan memberi kredit kepada Penggugat mewajibkan jaminan atas hutang Penggugat terdaftar atas nama Penggugat hal mana telah disampaikan kepada Tergugat II dan Tergugat II menyetujui sehingga dibuat dan ditanda tangani AKTA JUAL BELI Nomor: 16/2018 tanggal 14/12/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SUNARYO, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan BPN Kota Medan pada tanggal 26 Desember 2018 sebagaimana disebut pada sebab perubahan, tanggal pendaftaran No. Daftar Isian pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju yang menjadi objek dalam perkara ini;

6. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju tersebut terdaftar atas nama Penggugat, Tergugat II menyerahkan foto copinya kepada Penggugat dan atas dasar SHM foto copy tersebut Penggugat mengajukan kredit/pinjaman ke salah satu Bank di Medan dan Bank tersebut secara lisan menyetujui memberi kredit kepada Penggugat cq. HASNIDA PITRI dengan jumlah pinjaman sebesar Rp. 1.500.000.000. (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan Bank meminta diperlihatkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju yang telah terdaftar atas nama Penggugat cq. HASNIDA PITRI, akan tetapi Tergugat II tidak bersedia menunjukan aslinya kepada Bank tersebut, akibatnya sampai dengan sekarang hutang dari Penggugat kepada Tergugat II belum dibayar lunas;

Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa hutang dari Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.300.000.000. (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan perincian sisa harga jual beli sebesar Rp. 1.010.000.000.- (satu milyar sepuluh juta rupiah) dan biaya siap huni sebesar Rp. 290.000.000. (dua ratus sembilan puluh juta rupiah), ternyata yang membayar biaya perbaikan untuk siap huni dibayar oleh Penggugat kepada orang suruhan Tergugat II yang bernama NARES KUMAR dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada NARES KUMAR sebesar Rp. 323.000.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta rupiah) dengan demikian hutang dari Penggugat kepada Tergugat II hanya kekurangan harga jual beli yang berjumlah sebesar Rp. 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah);

8. Bahwa oleh karena asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju telah terdaftar ke atas nama dari Penggugat cq. HASNIDA PITRI sejak tanggal 26/12/2018 masih berada pada Tergugat II dan beberapa kali Penggugat meminta agar diperlihatkan kepada pihak Bank tempat dimana Penggugat memohon pinjaman/ kredit, Tergugat II tidak bersedia memperlihatkannya kepada petugas Bank sehingga pembayaran hutang dari Penggugat kepada Tergugat II yang sumbernya dari Perbankan tidak dapat terlaksana sebagaimana mestinya;

9. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju telah terdaftar atas nama Penggugat (HASNIDA PITRI) di Kantor Pertanahan BPN Kota Medan dan dipegang oleh Tergugat II (SOEGENG) pada tanggal 4 Januari 2019 Tergugat II dihadapan notaris/PPAT. CIPTO SOENARYO, SH., cq. Tergugat III menanda tangani AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN sebagaimana dimaksud pada AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019, dari Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut diperoleh adanya penyimpangan hukum/penyeludupan hukum sebagai berikut:

- a. Penggugat (HASNIDA PITRI) membeli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju dari Tergugat II (SUGENG) pada tanggal 14 Desember 2018 sebagaimana dimaksud pada AKTA JUAL BELI Nomor: 16/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., PPAT Kota Medan, artinya pada tanggal 14 Desember 2018 Penggugat (HASNIDA FITRI) menjadi pemilik dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju tersebut;

Halaman 4 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sesuai dengan pasal 8 ayat (1) Undang Undang RI. Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, "pemilik dari tanah yang berhak memberi kuasa untuk memasang hak tanggungan";

c. Pada AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., PPAT Kota Medan pada halaman 2 (dua) SOEGENG cq. Tergugat II untuk memasang hak tanggungan berdasarkan surat kuasa Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018, Penggugat menjadi pemilik dan berhak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju tersebut pada tanggal 14 Desember 2018 sebagaimana dimaksud pada AKTA JUAL BELI Nomor: 16/2018 tanggal 14 Desember 2018. Artinya KUASA MEMASANG HAK TANGGUNGAN Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (CIPTO SOENARYO, SH., Notaris di Medan) adalah Cacat Hukum dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju baru dimiliki oleh Pemberi Kuasa cq. HASNIDA PITRI pada tanggal 14 Desember 2018, oleh karenanya AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., PPAT Kota Medan adalah Cacat Hukum;

10. Bahwa oleh Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Medan cq. Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019 tanggal 24 Januari 2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan SOEGENG (Tergugat II) dengan didasari AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., PPAT Kota Medan yang Cacat Hukum, dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019 tanggal 24 Januari 2019 adalah tidak sah, terlebih Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019 tersebut diberikan untuk menjamin piutang sejumlah Rp. 1.625.000.000 (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) padahal nilai hutang dari Penggugat kepada Tergugat II hanya kekurangan harga jual beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju hanya berjumlah sebesar Rp. 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah) ;

11. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang membuat dan menerbitkan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 menggunakan SURAT KUASA

Halaman 5 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 21 Tanggal 13 Desember 2018 tanpa didasari atas nama pemilik tanah yang berhak memberi kuasa adalah bertentangan dengan ketentuan hukum dan dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

12. Bahwa AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 maupun SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 21 Tanggal 13 Desember 2018 yang cacat hukum selanjutnya Tergugat II telah mengajukan penjualan secara lelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan cq. Tergugat IV;

13. Bahwa penjualan secara lelang terhadap barang tidak bergerak berupa sebidang tanah seluas 102 m2 (seratus dua meter persegi) berikut bangunan dan atau segala yang melekat diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju, atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016, tanggal 17 Februari 2016 terletak di Kelurahan Sukamaju Kecamatan Medan Johor Kota Medan dibeli secara lelang oleh AGUS cq. Tergugat I sebagaimana adanya RISALAH LELANG Nomor: 574/04/2021 Tanggal 04 Mei 2021

14. Bahwa Tergugat IV (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan) sebagai perantara penjualan secara lelang terhadap objek perkara ini dalam prosedur tata cara lelang barang tidak bergerak secara nyata terbukti tidak melakukan pemeriksaan dokumen secara cermat dan teliti sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat IV cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan menerima dokumen/ Akta yang bertentangan dengan Undang Undang RI. Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, sebagaimana Penggugat menjadi pemilik dan berhak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju tersebut sesuai AKTA JUAL BELI Nomor: 16/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., PPAT Kota Medan pada tanggal 14 Desember 2018, sedangkan AKTA KUASA MEMASANG HAK TANGGUNGAN Nomor: 21 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III pada tanggal 13 Desember 2018, jadi AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., PPAT Kota Medan nyata-nyata adalah CACAT HUKUM;

Halaman 6 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



b. Bahwa Tergugat IV cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, dalam melakukan penetapan nilai limit harga objek penjualan lelang tanpa dokumen appraisal, sebagaimana Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang "lelang eksekusi hak tanggungan yang nilai limitnya paling sedikit Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) penjual dalam menentukan nilai limit harus berdasarkan laporan penilaian dari penilai (appraisal) yang terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia";

15. Bahwa, oleh karena perbuatan Tergugat IV yang tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian dan prinsip pengaturan bahwa nilai limit/harga limit ditetapkan oleh appraisal independen dalam hal melaksanakan pelelangan objek tanah dan bangunan dengan demikian perbuatan Tergugat IV telah melanggar ketentuan hukum dan dikualifikasikan sebagai perbuatan yang melawan hukum;

16. Bahwa perbuatan para Tergugat diatas telah memenuhi unsur unsur daripada pengertian Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara diatas dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materil maupun secara immateril.

a. Tentang Kerugian Materil

Penggugat sebagai individu/warga negara telah mengalami kerugian karena untuk menuntut haknya harus menempuh jalur hukum (Pengadilan) sehingga Penggugat harus menggunakan dan atau membayar jasa Pengacara/Advokat dalam penyelesaian permasalahan ini sebesar Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah)

b. Tentang Kerugian Imateril

Bahwa akibat perbuatan Melawan Hukum tersebut, Penggugat juga mengalami kerugian secara Immateril karena telah mengakibatkan perasaan Penggugat tidak ada ketenangan dan ketentraman selama masalah tersebut masih berlangsung, serta harkat - martabat dan nama baik Penggugat baik dihadapan keluarga, dalam pergaulan sosial di lingkungan tempat tinggal dan sesama teman serta di lingkungan kerja Penggugat karena dianggap sebagai penghutang yang tidak baik, oleh karena itu kerugian yang dialami oleh Penggugat secara Immateril sangat tidak terkira dan tidak ternilai, namun untuk mempermudah Penggugat menetapkan dan beralasan hukum menuntut ganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian secara Immateril kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000.
(satu milyar rupiah)

17. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak nihil, maka Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Medan untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta benda bergerak maupun harta benda tidak bergerak milik para Tergugat baik yang ada saat sekarang maupun dikemudian hari yang lebih lanjut akan Penggugat ajukan permohonannya dalam proses pemeriksaan perkara a quo;

18. Bahwa Penggugat juga merasa khawatir para Tergugat tidak bersedia melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka beralasan hukum kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk mewajibkan kepada para Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 1.000.000. (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai menjalankan isi putusan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) hingga dilaksanakan.

19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti yang autentik, untuk itu maka sangatlah beralasan hukum terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bij voerraad) walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil sebagaimana diuraikan di atas Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memanggil para pihak guna dimintai keterangannya, dan untuk itu menentukan hari persidangan selanjutnya memberikan putusan yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang membuat dan menerbitkan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 menggunakan SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 21 Tanggal 13 Desember 2018 tanpa didasari atas nama pemilik tanah yang berhak memberi kuasa adalah bertentangan dengan ketentuan hukum dan dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan demi hukum AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., PPAT Kota Medan dan AKTA

Halaman 8 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUASA MEMASANG HAK TANGGUNGAN Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan CIPTO SOENARYO, SH., Notaris di Medan adalah CACAT HUKUM

4. Menyatakan demi hukum SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor: 426/2019 tanggal 24 Januari 2019 atas nama pemegang hak tanggungan Tergugat II adalah CACAT HUKUM;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat IV yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dan prinsip pengaturan bahwa nilai limit/harga limit ditetapkan oleh appraisal independen dalam hal melaksanakan pelelangan objek tanah dan bangunan terletak di Jalan STM Kelurahan Sukamaju Kecamatan Medan Johor sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju, atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016, tanggal 17 Februari 2016 seluas 102 m2 (seratus dua meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II yang sengaja mengikuti lelang objek tanah dan bangunan terletak di Jalan STM Kelurahan Sukamaju Kecamatan Medan Johor dengan harga yang tidak wajar adalah perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan menurut hukum, bahwa lelang yang dilaksanakan tanggal 4 Mei 2021 berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor: 574/04/2021 Tanggal 04 Mei 2021 dan dimenangkan oleh Tergugat I dengan harga lelang sebesar Rp. 873.000.000. (*delapan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah*) Batal Demi Hukum

8. Memerintahkan Turut Tergugat selaku Badan Pertanahan Nasional untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju, Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016 tanggal 17 Februari 2016, luas 102 m2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan STM, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara kepada Penggugat;

9. Memerintahkan Tergugat II untuk melanjutkan menerima pembayaran pelunasan hutang dari Penggugat dengan perincian sisa harga jual beli objek tanah dan bangunan sebesar Rp. 1.010.000.000,- (*satu milyar sepuluh juta rupiah*)

Halaman 9 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



10. Menghukum para Tergugat secara bersama-sama untuk mengganti kerugian materil yang ditimbulkan atas perkara ini yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
11. Menghukum para Tergugat secara bersama-sama untuk mengganti segala biaya imateril yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000. (satu milyar rupiah)
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet, dan kasasi (Uitvoer Baar Bij Voorraad)
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara;

Subsidair:

Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputuskan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat diwakili oleh Kuasanya Nurmahadi Darmawan, S.H., dan Simson Sembiring, S.H., Tergugat I diwakili Kuasanya Marudut Simanjuntak, S.H., M.H., MBA, Presly Boy Togatorop, S.H., & Adianto Lumbantobing, S.H., Advokat pada Law Office Simanjuntak Marudut & Partner beralamat di Jalan mangkubumi No. 4 Medan berdasarkan surat kuasa khusus No. 10/ SM/ I/ 2022 tanggal 19 Januari 2022, Tergugat II diwakili Kuasanya Bambang S. maryanto, S.H., M.H., & Jepri Pramudi, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum dari Law Office Wahana Prawira beralamat di Jalan Prof. H. M. Yamin No. 6 A Medan tanggal 20 Januari 2022, Tergugat III diwakili Kuasanya Bambang S. maryanto, S.H., M.H., & Jepri Pramudi, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum dari Law Office Wahana Prawira beralamat di Jalan Prof. H. M. Yamin No. 6 A Medan tanggal 12 Januari 2022, Tergugat IV diwakili Kuasanya Elizabeth Kurniasih Christina, berdasarkan surat tugas Nomor ST-115/WKN.02/KNL.01/2022 tanggal 18 Januari 2022 dan Turut Tergugat diwakili Kuasanya Elsaria Tarigan, S.H., Auza Anggara, S.H., M.H., Husnen, Abdul Malik, S.H., Hendra, Roni Ardiansyah Tondang, Novie Syafrina Siahaan, S.H., Putri Nadhira, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus No. 08/ Sku-12.71.MP.02/I/2021 tanggal 04 Januari 2022 dan surat tugas No. 09/ ST-12.71.MP.02/XII/2021 tanggal 04 Januari 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) RI Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para Pihak, melalui Mediator yang ditunjuk yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohammad Yusafrihardi Girsang, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan Kelas IA - Khusus, namun berdasarkan Laporan Hakim Mediator tanggal 11 Februari 2022, ternyata upaya perdamaian para pihak tidak berhasil, oleh karena itu dengan tetap membuka kesempatan kepada para pihak untuk menempuh perdamaian;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dengan perbaikan gugatan sebagai berikut :

Pada dalil posita gugatan halaman-1, tertulis :

Dengan ini mengajukan gugatan terhadap: 1. AGUS, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Kapt. Rahmad Buddin Lk. 11 Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT - I:

Di perbaiki/diubah menjadi : Dengan ini mengajukan gugatan terhadap: 1. AGUS, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Kapt. Rahmad Buddin Lk. 11 Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, atau memilih domisili hukum pada Kantor Kuasanya "Law Office SIMANJUNTAK MARUDUT & PARTNER" beralamat di Jl. Mangkubumi No.4 Medan -20151 Phone (061) 4525483, Kelurahan Hamdan, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT - I:

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Kuasa Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (OBSCURE LABEL)

1. Bahwa Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Penggugat, sebagaimana dalam uraian posita dari gugatan a quo yang tidak menjelaskan kedudukan hukum/legal standing Tergugat I ;
2. Bahwa gugatan a quo Penggugat tidak dapat menjelaskan secara jelas dan rigit Perbuatan Melawan Hukum yang mana yang dilakukan Tergugat I, serta tidak menjelaskan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I;
3. Bahwa sejalan dengan Putusan-Putusan Mahkamah Agung antara lain sebagai berikut :
 - a. "Oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima" (Putusan MARI No. 582 K/ Sip/ 1973);



- b. "Petitum dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebutkan secara tegas apa yang dituntut, karena petitum hanya meminta disahkan semua kepmen Perla tanpa menyebutkan secara tegas keputusan mana yang disahkan" (Putusan MARI No. 492 K/ Sip /1970);
- c. Yurisprudensi MARI Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958;
4. Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat I beranggapan bahwa gugatan a quo telah cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang tidak jelas / kabur (obscuur libel). Oleh karena itu, maka gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- B. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS SELAKU PIHAK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN**
1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kualitas selaku pihak dalam perkara a quo yang mendalilkan memiliki hak atas sebidang tanah berupa bangunan di atasnya;
2. Bahwa atas sebidang tanah bersertipikat hak milik (SHM) No. 02151/Sukamaju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan tercatat atas nama Tergugat I (i.c Agus), yang setempat mengenal di Jalan STM No. 37 Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan adalah objek lelang yang telah dilakukan lelang umum oleh Tergugat IV, sebagaimana risalah lelang Nomor 574/04/2021 tertanggal 07 Juni 2021 dan ditetapkan selaku pemenang lelang adalah Tergugat I;
3. Bahwa objek a quo merupakan objek jaminan hutang sebagaimana sertipikat hak tanggungan No. 426/2019 berdasarkan Akte pemberian Hak Tanggungan Nomor 01/2019 tanggal 04 Januari 2019 yang diperbuat dihadapan Tergugat III atas utang yang belum dibayarkan oleh Penggugat. Disamping itu, bukankah sudah menjadi suatu konsekuensi hukum, jika Debitur (i.c Penggugat) wanprestasi, maka Kreditur berhak mengambil pelunasan dari jaminan yang diberikan Debitur?
4. Bahwa pelelangan atas objek a quo dilakukan oleh Tergugat II, yang dalam hal ini Penggugat telah cidera janji/wanprestasi, sehingga tergugat II berhak melakukan pelelangan sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
5. Bahwa atas proses lelang tersebut telah jelas Penggugat bukanlah pihak yang memiliki landasan hukum dan kepentingan hukum lagi untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo;



6. Bahwa disamping itu, berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 Jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977: "Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan."
- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 "Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima."

7. Bahwa Penggugat tidak mempunyai alas hak dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan dikarenakan obyek Hak Tanggungan telah selesai dilelang dan barang jaminan bukan merupakan milik penggugat, terlebih lebih barang jaminan sudah dijual (beralih kepemilikan) kepada Tergugat I sebagai pemilik baru (pemenang lelang), sehingga gugatan penggugat dalam perkara a quo patut dan berdasar untuk ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan oleh Tergugat I dalam eksepsi diatas mutatis mutandis adalah bagian dari pokok perkara ini, sehingga tidak perlu untuk diulang kembali;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil Penggugat, sebab dalil – dalil tersebut tidaklah benar serta bertolak belakang dengan fakta – fakta hukum yang sesungguhnya, kecuali dalil – dalil yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa benar Tergugat I merupakan pemenang lelang yang sah atas objek lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat IV sebagaimana Risalah Lelang Nomor 574/04/2021 tanggal 04 Mei 2021 terhadap sebidang tanah seluas 102 m² berikut bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik 02151/Sukamaju dalam surat ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016 tanggal 17 Februari 2016 yang setempat mengenal di kelurahan Sukamaju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan;



4. Bahwa pada tanggal 20 April 2021 Tergugat I mengetahui dari Surat Kabar Harian Tribun Medan tentang adanya Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan tanggal 04 Mei 2021;

5. Bahwa Tergugat I kemudian ikut turut serta sebagai peserta lelang dan telah melaksanakan prosedur lelang dengan syarat dan ketentuan lelang yang telah ditetapkan oleh Tergugat IV;

6. Bahwa pada tanggal 04 Mei 2021 Tergugat IV mengeluarkan Surat Keterangan Pemenang Lelang, dimana Telah dilaksanakan lelang eksekusi sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas sebidang tanah SHM No. 02151 dengan luas 102 m² atas nama Hasnida Pitri ditulis dan disebut juga Hasnida Fitri yang terletak di kelurahan Sukamaju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, sesuai Risalah Lelang Nomor 574/04/2021 tanggal 04 Mei 2021 dengan pemenang lelangnya adalah Tergugat I;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I atas objek lelang telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad);

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 di dalam rumusan Kamar Perdata Umum butir ke- IX yang berbunyi "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)" dan dipertegas didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 didalam Rumusan Hukum Kamar Perdata butir ke 4 yang berbunyi "Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum didalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :

a) Melakukan jual – beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu : (a). dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa/ Lurah Setempat); (b). didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual – beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dengan harga layak
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
 - Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual – beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/ objek yang diperjual – belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjual – belikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

12. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Tergugat I dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik dikarenakan proses pembelian tanah tersebut sudah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 dan Pembeli Beritikad Baik harus dilindungi menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 di dalam butir ke- IX;

13. Bahwa dikarenakan Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, untuk menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

14. Bahwa SEMA tersebut diatas, juga sejalan dengan Putusan-Putusan Mahkamah Agung antara lain sebagai berikut :

- a. “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum” (Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980);
- b. “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi” (Putusan MARI No. 3201 K/Sip/1991);

Halaman 15 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



c. Putusan Mahkamah Agung No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya berbunyi “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

15. Bahwa terhadap objek sengketa a quo saat ini telah diterbitkan surat penetapan eksekusi sebagaimana surat No: 50/Eks/2021/KPKNL/PN.Mdn tanggal 30 November 2021;

16. Bahwa objek sengketa a quo akan dilaksanakan eksekusi sebagaimana berdasarkan surat pemberitahuan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan sebagaimana surat No: 50/Eks/2021/KPKNL/PN.Mdn yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 17 Maret 2022;

17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak;

Maka berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan tersebut diatas dengan ini Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Kuasa Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. Tentang Penggugat Mengajukan Upaya Hukum Keliru.

1. Bahwa didalam Petitum gugatannya point 7 Penggugat telah menuntut hal-hal sebagai berikut :

“Menyatakan menurut hukum, bahwa lelang yang dilaksanakan tanggal 4 Mei 2021 berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor: 574/04/2021



tanggal 04 Mei 2021 dan dimenangkan oleh Tergugat I dengan harga lelang sebesar Rp. 873.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) batal demi Hukum ”.

2. Bahwa setelah diperhatikan dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ternyata Penggugat telah mengajukan upaya hukum Gugatan Perdata berkaitan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi pada tanggal 04 Mei 2021 terhadap Objek jaminan hutang Penggugat yang dijadikan Jaminan kepada Tergugat II sesuai dengan Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang Nomor: S-1050/WKN.02/KNL.01/2021, tanggal 31 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan (i.c. Tergugat IV).

3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah keberatan dengan adanya pelaksanaan lelang berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-1050/WKN.02/KNL.01/2021, tanggal 31 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan (i.c. Tergugat IV), maka berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku seharusnya Penggugat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) dan bukan gugatan perdata biasa.

4. Bahwa sebagaimana diatur didalam Ketentuan Pasal 195 Ayat 6 HIR/ 206 RBg telah memberi hak kepada pihak lawan bersengketa untuk mengajukan perlawanan terhadap penyitaan, putusan atau PENETAPAN YANG BELUM DILAKSANAKAN EKSEKUSINYA dan perlawanan tersebut harus ditujukan langsung untuk melawan putusan atau penetapan yang telah ada dengan syarat belum selesai dilaksanakan eksekusinya.

5. Bahwa oleh karena Penggugat telah terbukti mengajukan upaya hukum yang keliru, dimana Penggugat telah mengajukan gugatan perdata biasa terhadap lelang eksekusi, sedangkan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku Penggugat seharusnya mengajukan upaya hukum perlawanan (verzet), maka dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat telah menyalahi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara a-quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

II. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel).

1. Bahwa didalam Petitum gugatan Penggugat poin 7 Penggugat telah menuntut sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menyatakan menurut hukum, bahwa lelang yang dilaksanakan tanggal 4 Mei 2021 berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor: 574/04/2021 tanggal 04 Mei 2021 dan dimenangkan oleh Tergugat I dengan harga lelang sebesar Rp. 873.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) batal demi hukum”.

2. Bahwa akan tetapi didalam Posita gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang mendukung Petitum gugatan Penggugat poin 7 sebagaimana tersebut diatas yaitu untuk menyatakan lelang yang dilaksanakan tanggal 4 Mei 2021 berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 574/04/2021 tanggal 04 Mei 2021 dan dimenangkan oleh Tergugat I dengan harga lelang sebesar Rp. 873.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) batal demi hukum, sehingga Petitum gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud tidak didukung oleh Posita gugatan Penggugat, dan hal tersebut tidak dapat dibenarkan dalam ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, sebagaimana dinyatakan secara tegas didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, dan No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982.

3. Bahwa hal tersebut juga sejalan dengan penjelasan yang dikutip didalam Buku M. Yahya Harahap, SH yang berjudul Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Pertama April 2005, Penerbit Sinar Grafika yang menyatakan “hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara Posita dengan Petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam Petitum, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

4. Bahwa selain hal tersebut diatas, didalam Petitum gugatannya point 6 Penggugat telah menuntut hal sebagai berikut :

“Menyatakan menurut hukum, bahwa Perbuatan Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II yang sengaja mengikuti lelang objek tanah dan bangunan terletak di Jalan STM Kelurahan Sukamaju Kecamatan Medan Johor dengan harga yang tidak wajar adalah perbuatan melawan hukum”.

Halaman 18 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



5. Bahwa setelah dicermati secara seksama dalil Petitum gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan petitum yang tidak jelas apa yang menjadi tuntutan Penggugat, dimana disatu sisi Penggugat mempersalahkan limit lelang dan disisi lain Penggugat mempersalahkan Tergugat I yang mengikuti lelang.

6. Bahwa dengan demikian dari dalil Petitum tersebut diatas telah menyebabkan apa yang menjadi keberatan dan dituntut oleh Penggugat tidak jelas, sehingga berakibat kepada gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel).

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tidak terbantahkan adapun Petitum gugatan Penggugat tidak didukung oleh Posita gugatan Penggugat, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga beralasan hukum Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara dan tidak perlu untuk diulangi lagi.

2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang telah dikemukakan secara tegas dalam jawaban dibawah ini ;

3. Bahwa didalam Gugatan Penggugat halaman 2 point 1 s/d point 4 telah menyampaikan kronologis pembelian rumah dengan perjanjian hutang antara Penggugat dengan Tergugat II yang diperbuat dihadapan Tergugat III selaku Pejabat yang berwenang, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

“Bahwa Hasnida Pitri Cq Penggugat benar pada tanggal 8 Nopember 2018 ada membeli dari Sogeng cq Tergugat II sebidang tanah berikut bangunan diatasnya berupa bangunan ruko kosong sebagaimana dimaksud pada AKTE PERIKATAN DIRI UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI Nomor: 6 tanggal 8 Nopember 2018 yang dibuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH Notaris di Medan, yang terletak di Jalan STM, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02151/....dst”.

“Bahwa untuk menjamin kepentingan dari Tergugat II atas pembayaran lunas harga Jual Beli sebagaimana dimaksud pada AKTE PERIKATAN DIRI UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI Nomor: 6 tanggal 8 Nopember 2018 yang dibuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH Notaris di Medan, setelah



ditandatangani Akte tersebut pada hari yang sama dan notaris yang sama dibuat Akte Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 8 Nopember 2018 jumlah hutang sebesar Rp. 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah)".

"Bahwa bangunan yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II tersebut adalah bangunan dalam bentuk kosong (tanpa keramik dan belun finishing) sehingga untuk agar bangunan tersebut menjadi layak huni Tergugat II yang melakukan pemasangan keramik dan finishing dan untuk itu disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II biaya tersebut sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) untuk itu dibuat Addendum atas hutang dari Penggugat kepada Tergugat II pada tanggal 13 Desember 2018 sebagaimana dimaksud Akta Addendum Nomor: 20 tanggal 13 Desemebr 2018 yang dibuat dihadapan Cipro Soenaryo, SH., Notaris di Medan, dengan demikian akumulasi hutang dari Penggugat kepada Tergugat II menjadi sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan hutang tersebut tanpa dibebankan bunga".

4. Bahwa benar Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 102 m² (seratus dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016 tanggal 17 Pebruari 2016 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2151/Suka Maju, berikut segala sesuatu yang terdapat, tumbuh, berdiri dan ditanam serta dibangun diatas tanah tersebut dan segala sesuatu yang melekat erat dengan tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya serta hukum dan dan peraturan perundang-undangan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tersebut tanpa ada yang dikecualikan terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen berikut turutannya yang terletak di Jalan STM, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan ("Selanjutnya disebut rumah") dengan harga Rp. 1.240.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah), dan oleh karena syarat-syarat yang diperlukan untuk melakukan jual beli atas tanah berikut bangunan tersebut belum dipenuhi yaitu berkaitan dengan Pajak-Pajak yang belum dibayarkan, maka terlebih dahulu diperbuatlah Akta Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 6, tanggal 08 Nopember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH Notaris di Medan (i.c. Tergugat III) dan transaksi telah dilaksanakan secara tunai dan terang dan "levering" atas tanah dan bangunan telah diserahkan dari Penjual (i.c. Tergugat II) kepada Pembeli (Penggugat) pada tanggal 08 Nopember 2018, yang kemudian setelah seluruh persyaratan jual beli dilaksanakan maka diperbuatlah Akta Jual Beli Nomor: 16/2018, tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Desember 2018 yang diperbuat oleh Cipto Soenaryo, SH., selaku PPAT Kota Medan.

5. Bahwa adapun berkaitan dengan pembelian sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut benar Penggugat ada berhutang kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan lamanya dan harus dilunasi paling lambat pada tanggal 07 Pebruari 2019 sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 08 Nopember 2018, yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan (i.c. Tergugat III) dan kemudian Penggugat ada mengajukan penambahan hutang sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) yang dipergunakan sebagai pembayaran biaya perbaikan dan dekorasi rumah tersebut, pembayaran Pajak berupa Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan Akta Addendum Nomor: 20, tanggal 13 Desember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan.

6. Bahwa sebagaimana ditegaskan didalam Akta Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 08 Nopember 2018 pada bahagian Komparisi Akta yang berbunyi :

“Bahwa pihak pertama (i.c. Penggugat) mengaku benar-benar secara sah telah berhutang kepada pihak kedua (i.c. Tergugat II) untuk sejumlah uang sebesar Rp. 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah) dan hutang tersebut terjadi karena pembelian sebidang tanah, yaitu tanah yang dimaksudkan dalam SERTIFIKAT (Tanda bukti hak) HAK MILIK Nomor: 02151/Sukamaju, seluas 102 m² (seratus dua meter persegi) dan diatas berdiri 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen berikut turutannya setempat dikenal sebagai Jalan STM Medan, berdasarkan Akta Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 6, tanggal 08 (delapan) Nopember 2018 yang dibuat dihadapan Notaris dihadapan mana Akta ini dibuat”.

“Bahwa Penghadap Pihak Kedua (i.c. Tergugat) dengan ini menerangkan menerima pengakuan hutang penghadap pihak Pertama (i.c. Penggugat) tersebut diatas”.

7. Bahwa kemudian sebagai jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 08 Nopember 2018, maka Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat II yaitu berupa :

Halaman 21 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2151/Sukamaju, seluas 102 m² (seratus dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016 tanggal 17 Pebruari 2016, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Johor, Kelurahan Suka Maju, meliputi berikut segala sesuatu yang terdapat, tumbuh, berdiri dan ditanam serta dibangun diatas tanah tersebut dan segala sesuatu yang melekat erat dengan tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya serta hukum dan dan peraturan perundang-undangan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tersebut tanpa ada yang dikecualikan terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen berikut turutannya yang terletak di Jalan STM, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan".

8. Bahwa untuk Jaminan tersebut diatas, telah dipasang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat 1 (Pertama) Nomor: 1/2019, tanggal 04 Januari 2019 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., PPAT Kota Medan yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 00426/2019, tanggal 24 Januari 2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.

9. Bahwa meskipun tenggang waktu pelunasan hutang Penggugat diatas telah berakhir pada tanggal 07 Pebruari 2019, akan tetapi Penggugat hingga saat sekarang tidak juga melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat II sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian, hal mana sudah merupakan bukti bahwa Penggugat telah melalaikan kewajibannya ;

10. Bahwa meskipun Tergugat II telah berkali-kali memperingati Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya, maka terbukti Penggugat telah melakukan wanprestasi (Ingkar Janji) dan dengan demikian sebagai upaya penagihan kembali atas hutang-hutang Penggugat, maka Tergugat II mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Akta Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat IV (i.c. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan) selaku instansi yang memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang eksekusi;

11. Bahwa terhadap keberadaan hutang yang telah tertunggak pembayarannya, Penggugat telah mengakui dan membenarkannya sebagaimana tersebut didalam gugatan Penggugat halaman 2 point 1 s/d point 5 tersebut, sehingga pengakuan tersebut merupakan suatu bukti yang



sempurna, sebagaimana ditegaskan didalam Ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara yang menyatakan :

"Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu".

12. Bahwa kemudian sebagai upaya penagihan atas hutang Penggugat kepada Tergugat II, maka pada tanggal 04 Mei 2021 telah dilaksanakan lelang eksekusi sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 574/04/2021, tanggal 04 Mei 2021, yang mana pelaksanaan lelang eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan :

Pasal 6 :

"Apabila Debitor 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".

Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b berbunyi :

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

13. Bahwa pada pelaksanaan lelang tersebut telah didapatkan Pemenang Lelang yaitu Saudara Agus (i.c. Tergugat I), dan oleh karena Lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 04 Mei 2021 tersebut adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka secara hukum Tergugat I (i.c. Agus) selaku pemenang lelang adalah merupakan pembeli lelang yang beritikad baik dan wajib dilindung oleh undang-undang sebagaimana ditegaskan didalam :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976 yang menyebutkan : Pembeli yang membeli suatu benda melalui pelelangan umum oleh kantor lelang negara adalah



sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, dimana Kaidah Hukumnya menyebutkan : Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 126 K / Sip / 1962, tanggal 09 Juni 1962, yang mengatakan : Pembeli tanah yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 221 K / Sip / 1971, tanggal 09 Februari 1972, yang mengatakan : Pembeli yang beritikad baik, dilindungi hukum;

14. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menolak petitum gugatan Penggugat point 6, 7, 8 dan 9.

15. Bahwa selanjutnya didalam gugatannya halaman 3 bersambung ke halaman 4 point 9, 10, dan 11 Penggugat telah mempersoalkan tentang penerbitan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

"Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2151/Sukamaju telah terdaftar atas nama Penggugat (Hasnida Pitri) di Kantor Pertanahan BPN Kota Medan dan dipegang Oleh Tergugat II (Soegeng) pada tanggal 4 Januari 2019 Tergugat II dihadapan Notaris/PPAT Cipto Soenaryo, SH Cq. Tergugat III menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019, tanggal 4 Januari 2019, dari Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut diperoleh adanya penyimpangan hukum/penyeludupan hukum sebagai berikut :

a. Penggugat (Hasnida Pitri) membeli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju dari Tergugat II (Soegeng) pada tanggal 14 Desember 2018 sebagaimana dimaksud pada Akta Jual Beli Nomor: 16/2018 yang dibuat oleh dann dihadapan Cipto Soenaryo, SH., PPAT Kota Medan, artinya pada tanggal 14 Desember 2018 Penggugat (Hasnida Pitri) menjadi pemilik dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju.

b. Sesuai Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah, "Pemilik dari tanah yang berhak memberi kuasa untuk memasang hak tanggungan".



c. Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Cipto Soenaryo, SH PPAT Kota Medan pada halaman 2 (dua) Soegeng qq Tergugat II untuk memasang hak tanggungan berdasarkan surat kuasa Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018, Penggugat menjadi pemilik dan berhak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju tersebut pada tanggal 14 Desember 2018 sebagaimana dimaksud pada Akta Jual Beli Nomor: 16/2018 tanggal 14 Desember 2018. Artinya Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (Cipto Soenaryo, SH Notaris di Medan) adalah cacat hukum dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju baru dimiliki oleh Pemberi Kuasa Cq. Hasnida Pitri pada tanggal 14 Desember 2018, oleh karenanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Cipto Soenaryo, SH., PPAT Kota Medan adalah Cacat Hukum”.

“Bahwa oleh Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Medan cq. Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019 tanggal 24 Januari 2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan Soegeng (Tergugat II) dengan didasari Akta Pemebrian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Cipto Soenaryo, SH PPAT Kota Medan yang cacat hukum, dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019 tanggal 24 Januari 2019 adalah tidak sah, terlebih Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019 tersebut diberikan untuk menjamin piutang sejumlah Rp. 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) padahal nilai hutang dari Penggugat kepada Tergugat II hanya kekurangan harga jual beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju hanya berjumlah Rp. 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah)”.

“Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang membuat dan menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 tanggal 4 Januari 2019 menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018 tanpa didasari atas nama Pemilik tanah yang berhak memberi kuasa adalah bertentangan dengan ketentuan hukum dan dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum”.



16. Bahwa setelah dicermati dalil-dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas berkaitan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, ternyata Penggugat telah salah dan keliru dalam memaknai Ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sehingga dalil-dalil tersebut patut untuk ditolak seluruhnya dengan alasan :

➤ Bahwa sebelum diperbuatnya Akta Jual Beli Nomor: 16/2018, tanggal 14 Desember 2018, Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 08 Nopember 2018 lebih dahulu telah melakukan Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah SHM No. 2151/Sukamaju sesuai dengan Akta Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 6, tanggal 08 Nopember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan dan transaksi jual beli tersebut telah dilaksanakan secara tunai dan terang serta proses "Levering" atas tanah dan bangunan tersebut telah pula dilakukan dengan penyerahan dari Penjual (i.c. Tergugat II) kepada Pembeli (i.c. Penggugat) pada tanggal 08 Nopember 2018 sehingga secara fisik tanah dan bangunan telah dikuasai oleh Penggugat, dan adapun selanjutnya pada tanggal 14 Desember 2018 dilanjutkan dengan proses Akta Jual Beli dihadapan Cipto Soenaryo, SH., selaku PPAT Kota Medan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 16//2018, tanggal 14 Desember 2018.

➤ Bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat II juga mengikatkan diri didalam suatu hutang piutang, dimana Penggugat telah berhutang kepada Tergugat II keseluruhannya sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 08 Nopember 2018 Jo. Akta Addendum Nomor: 20, tanggal 13 Desember 2018 masing-masing diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan, dengan jaminan berupa :

"Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2151/Sukamaju, seluas 102 m² (seratus dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016 tanggal 17 Pebruari 2016, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Johor, Kelurahan Suka Maju, meliputi berikut segala sesuatu yang terdapat, tumbuh, berdiri dan ditanam serta dibangun diatas tanah tersebut dan segala sesuatu yang melekat erat dengan tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya serta hukum dan dan peraturan perundang-undangan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tersebut tanpa ada yang dikecualikan terutama 1 (satu) pintu



bangunan rumah permanen berikut turutannya yang terletak di Jalan STM, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan”.

➤ Bahwa selanjutnya atas dasar Akta Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 08 Nopember 2018 Jo. Akta Addendum Nomor: 20, tanggal 13 Desember 2018 masing-masing diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan tersebut diperbuatlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2019 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan.

➤ Bahwa didalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2019 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan telah ditegaskan bahwa Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serat surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut.

➤ Bahwa dengan demikian meskipun Akta Jual Beli baru diperbuat pada tanggal 14 Desember 2018, akan tetapi sebelum diperbuatnya Akta Jual Beli, Penggugat dan Tergugat II telah lebih dahulu membuat Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah SHM No. 2151/Sukamaju sesuai dengan Akta Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 6, tanggal 08 Nopember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan.

➤ Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yang tidak dibenarkan adalah apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan lebih dahulu dibuat baru diperbuatnya Akta Jual Beli, sementara dalam perkara Aquo Akta Jual Beli terlebih dahulu dibuat pada tanggal 14 Desember 2018 yang kemudian terbitlah Akta Pemberian Hak Tanggungan pada tanggal 04 Januari 2019.

17. Bahwa berdasarkan peristiwa hukum tersebut diatas, adapun pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH.,



Notaris di Medan adalah telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menegaskan :

Ayat (1)

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi
- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Ayat (4)

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

18. Bahwa didalam Penjelasan Pasal 15 ayat 1 dan ayat 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 juga menyatakan:

“Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak, Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas.”

“Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya”.



19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tidak benar Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat berkaitan dengan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2019 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan, justru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat II, sehingga beralasan hukum Majelis Hakim Menolak Petitum gugatan Penggugat point 2, 3 dan 4 tersebut.

20. Bahwa selanjutnya gugatan Penggugat sebagaimana tersebut didalam gugatannya halaman 4 dan 5 point 12 s/d 15 yang pada intinya keberatan dengan adanya pelaksanaan lelang atas objek jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat II yaitu SHM No. 2151/Sukamaju adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga patut untuk dikesampingkan, karena adapun lelang eksekusi akta hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 04 Mei 2021 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 574/04/2021, tanggal 04 Mei 2021 adalah telah sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang tersebut sah secara hukum dan patut untuk dipertahankan.

21. Bahwa kemudian keberatan Penggugat tentang penetapan limit lelang adalah telah sesuai dan mengacu kepada Ketentuan Pasal 47 ayat (2) dan Pasal 48 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :
Pasal 47 ayat (2).

"Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual".

Pasal 48 ayat (1) huruf a

"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan Laporan hasil penilaian oleh penilai".

22. Bahwa lagipula dapat Tergugat II tegaskan adapun dasar hukum keberatan yang disampaikan oleh Penggugat berkaitan dengan Pelaksanaan Lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah TIDAK BERLAKU LAGI dan ganti dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal mana ditegaskan didalam Pasal 112 yang dengan tegas menyatakan :



“Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi”.

23. Bahwa dengan mengacu kepada ketentuan tersebut diatas, adapun Nilai Limit Lelang yang ditetapkan oleh Tergugat II selaku Penjual dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 04 Mei 2021 adalah ditetapkan berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Ihot Dollar & Raymond sesuai dengan File No. 00001/2.0110-02/PI/05/PS.0223/0/III/2021, tanggal 22 Maret 2021, Perihal Penilaian Ruko Atas Nama Hasnida Pitri (dituliskan dan disebut juga Hasnida Fitri).

24. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan pelaksanaan lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 04 Mei 2021 adalah dilaksanakan dengan mengacu kepada ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tuntutan kerugian materil dan immaterial patut dan beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya, apalagi tuntutan kerugian material dan immaterial point 10 dan point 11 sebesar Rp. 1.050.000.000., tersebut tidak jelas perhitungannya dari mana asal usulnya.

25. Bahwa demikian pula dengan permohonan putusan serta merta Penggugat haruslah ditolak, karena persyaratan dalam pasal 180 ayat 1 HIR/191 ayat 1 R.Bg tidak terpenuhi;

26. Bahwa menurut hemat Tergugat II adapun Penggugat mengajukan gugatan a-quo adalah hanya untuk menghalang-halangi Tergugat I untuk melakukan eksekusi Pengosongan (Ontruiming) terhadap objek jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2151/Sukamaju yang telah terjadwal akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 17 Maret 2022, yang diajukan Tergugat I selaku Pemenang Lelang yang beritikad baik wajib untuk dilindungi oleh undang-undang.

27. Bahwa adapun Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor: 50/Eks/2021/KPKNL/PN.Mdn, tanggal 04 Januari 2022.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Kuasa Penggugat tersebut, Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

TENTANG EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Tegang Kompetensi Absolut.

1. Bahwa didalam Petitum gugatannya Point 7 Penggugat telah menuntut Pembatalan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, dengan tuntutan sebagai berikut :

"Menyatakan menurut hukum, bahwa lelang yang dilaksanakan tanggal 4 Mei 2021 berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor: 574/04/2021 tanggal 04 Mei 2021 dan dimenangkan oleh Tergugat I dengan harga lelang sebesar Rp. 873.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) Batal demi Hukum".

2. Bahwa sebagaimana tuntutan Penggugat tersebut diatas adalah merupakan tuntutan pembatalan terhadap Salinan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Negara dalam hal ini Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, sehingga Salinan Risalah Lelang Nomor: 574/04/2021 tanggal 04 Mei 2021 tersebut adalah merupakan salah satu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yang sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri.

3. Bahwa demikian pula Penggugat menuntut untuk membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1/2019, tanggal 04 Januari 2019 yang diperbuat oleh Cipto Soenaryo, SH., selaku PPAT Kota Medan, dimana Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut adalah merupakan produk dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat yang merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungannya dalam hal ini Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 426/2019, tanggal 24 Januari 2019.

4. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka Pembatalan dari pada Salinan Risalah Lelang Nomor: 574/04/2021 tanggal 04 Mei

Halaman 31 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2021 yang merupakan produk dari Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPNKNL) Medan dan Pembatalan Akta Hak Tanggungan beserta Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan produk Kantor Pertanahan Kota Medan adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk mengadilinya dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Medan, sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara Aquo untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang dalam mengadili perkara A-quo.

II. Tentang Penggugat telah salah dan keliru dalam menyebutkan Identitas Tergugat III.

1. Bahwa Penggugat dalam identitas para pihak yang digugat telah menggugat Cipto Soenaryo, SH yaitu selaku Notaris di Medan selaku Tergugat III, sebagaimana tersebut didalam gugatan Penggugat bahagian identitas para pihak yang menyatakan sebagai berikut :

“Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan beralamat di Jl. Prof. H. M. Yamin, SH., No. 6-A, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan-20111, ...dst”.

2. Bahwa sementara didalam perkara Aquo selain mempermasalahkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan produk Notaris Cipto Soenaryo, SH Penggugat juga mempermasalahkan tentang diperbuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diperbuat oleh Cipto Soenaryo, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana tersebut didalam petitum gugatan Penggugat point 2 dan 3 yang menuntut sebagai berikut :

“Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang membuat dan menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 tanggal 4 Januari 2019 menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018 tanpa didasari atas nama pemilik tanah yang berhak memberi kuasa adalah bertentangan dengan ketentuan hukum dan dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum”.

“Menyatakan demi hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Cipto Soenaryo, SH PPAT Kota Medan dan Akta Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Cipto Soenaryo, SH Notaris di Medan adalah Cacat Hukum”.



3. Bahwa secara hukum jabatan Cipto Soenaryo, SH selaku Notaris dan Cipto Soenaryo, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah berbeda, dimana untuk jabatan Notaris diangkat dan diambil sumpah jabatannya oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sementara untuk jabatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah diangkat dan disumpah berdasarkan Surat Keputusan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

4. Bahwa adapun Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 16/2018 tanggal 14 Desember 2018 adalah diperbuat oleh Cipto Soenaryo, SH dalam jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan yang tidak ikut digugat oleh Penggugat dalam perkara Aquo, sementara Penggugat hanya menggugat Cipto Soenaryo, SH dalam jabatannya selaku Notaris di Medan (i.c. Tergugat III).

5. Bahwa berkaitan dengan tuntutan dari Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka seharusnya Penggugat juga turut menggugat dan mengikuseratkan Cipto Soenaryo, SH dalam jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan dan bukan hanya selaku Notaris saja.

6. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikuseratkan jabatan Cipto Soenaryo, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan, maka secara hukum Penggugat telah salah dan keliru dalam menyebutkan Identitas Cipto Soenaryo, SH, sehingga dalam hal ini tidaklah tepat Penggugat menuntut Pembatalan Akta Hak Tanggungan yang bukan dibuat oleh Cipto Soenaryo, SH selaku Notaris, maka beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet othvankelijke verklaard).

TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bahagian eksepsi tersebut diatas, mohon secara mutatis mutandis dianggap telah termuat didalam pokok perkara ini dan tidak perlu diulangi lagi.
2. Bahwa Tergugat III menolak dan tidak mengakui dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali sepanjang yang diakui dengan tegas dibawah ini.
3. Bahwa menurut hemat Tergugat III adapun yang menjadi "Kontraversum" diajukannya gugatan Penggugat dalam perkara Aquo adalah berkaitan dengan diperbuatnya Akta-Akta sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 6, tanggal 08 Nopember 2018 yang diperbuat oleh Cipto Soenaryo, SH selaku Notaris di Medan, yang ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli Nomor: 16/2018, tanggal 14 Desember 2018 yang diperbuat oleh Cipto Soenaryo, SH selaku PPAT Kota Medan.
2. Akta Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 08 Nopember 2018 beserta Akta Addendum Nomor: 20, tanggal 13 Desember 2018, yang masing-masing diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan
3. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2018, yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1/2019, tanggal 04 Januari 2019 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., PPAT Kota Medan

4. Bahwa sesuai dengan fungsi dan jabatan Cipto Soenaryo, SH didalam masing-masing pembuatan Akta-Akta tersebut diatas, seharusnya Penggugat selain menggugat jabatan Cipto Soenaryo, SH selaku Notaris, juga Penggugat wajib menggugat Cipto Soenaryo, SH dalam jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan, sehingga Penggugat dapat membedakan mana akte yang diperbuat secara Notariel dan mana akte yang diperbuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga Penggugat dapat memaknai perkara A quo secara benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku..

5. Bahwa berkaitan dengan keberadaan terhadap Akta-Akta tersebut diatas, dapat Tergugat III sampaikan kehadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo hal-hal sebagai berikut

- Bahwa benar antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat II selaku Penjual pernah datang menghadap kepada Tergugat III dan menyampaikan maksud dan kehendaknya untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah seluas 102 m² (seratus dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016 tanggal 17 Pebruari 2016 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2151/Sukamaju, berikut segala sesuatu yang terdapat, tumbuh, berdiri dan ditanam serta dibangun diatas tanah tersebut dan segala sesuatu yang melekat erat dengan tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya serta hukum dan dan peraturan perundang-undangan

Halaman 34 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tersebut tanpa ada yang dikecualikan terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen berikut turutannya yang terletak di Jalan STM, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan yang disepakati dengan harga Rp. 1.240.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah), dan oleh karena syarat-syarat yang diperlukan untuk melakukan jual beli atas tanah berikut bangunan tersebut belum dipenuhi yaitu berkaitan dengan Pajak-Pajak yang belum dibayarkan, maka terlebih dahulu diperbuatlah Akta Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 6, tanggal 08 Nopember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH Notaris di Medan.

➤ Bahwa kemudian setelah seluruh persyaratan jual beli dilaksanakan maka diperbuatlah Akta jual beli atas Rumah tersebut sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 16/2018, tanggal 14 Desember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., PPAT Kota Medan (i.c. Tergugat III).

➤ Bahwa selanjutnya berkaitan dengan pembelian sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut benar Penggugat ada berhutang kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan lamanya dan harus dilunasi paling lambat pada tanggal 07 Perbruari 2019 sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 08 Nopember 2018, yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan (i.c. Tergugat III).

➤ Bahwa kemudian Penggugat ada mengajukan penambahan hutang sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) yang dipergunakan sebagai pembayaran biaya perbaikan dan dekorasi rumah tersebut, pembayaran Pajak berupa Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan Akta Addendum Nomor: 20, tanggal 13 Desember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan.

➤ Bahwa berkaitan dengan Akta Pengakuan Nomor: 7 tanggal 8 Nopember 2018 dan Akta Addendum Nomor 20 tanggal 13 Desember 2018 tersebut maka sebagaimana jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat II, Penggugat telah menyerahkan jaminan yaitu berupa: "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2151/Sukamaju, seluas 102 m² (seratus dua meter persegi), sebagaimana diuraikan



dalam Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016 tanggal 17 Februari 2016, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Johor, Kelurahan Suka Maju, meliputi berikut segala sesuatu yang terdapat, tumbuh, berdiri dan ditanam serta dibangun diatas tanah tersebut dan segala sesuatu yang melekat erat dengan tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya serta hukum dan peraturan perundang-undangan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tersebut tanpa ada yang dikecualikan terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen berikut turutannya yang terletak di Jalan STM, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan".

➤ Bahwa untuk Jaminan tersebut diatas, telah dipasang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019, tanggal 04 Januari 2019 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., PPAT Kota Medan yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 00426/2019, tanggal 24 Januari 2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.

➤ Bahwa adapun dasar diperbuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019, tanggal 04 Januari 2019 adalah berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan, dimana keseluruhan Akta-Akta tersebut diatas adalah diperbuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi syarat formil dan materil dari suatu Akta Otentik.

6. Bahwa Tergugat III yang dalam hal ini adalah selaku Notaris dan PPAT Kota Medan yang dalam kedudukannya tersebut memiliki kewenangan dalam pembuatan Akta-Akta sebagaimana tersebut diatas.

7. Bahwa akta-akta yang diperbuat sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan kehendak dari Para pihak (i.c. Penggugat dan Tergugat II) yang secara hukum Tergugat III adalah selaku Pejabat yang berwenang untuk melegalkan kehendak dari Para Pihak yang akan dijadikan Undang-undang bagi Para Pihak yang membuatnya sebagaimana ditegaskan didalam Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menegaskan tentang Syarat-Syarat yang diperlukan untuk Sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (kesepakatan Penggugat dan Tergugat II), Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.



8. Bahwa dengan demikian oleh karena Akta-akta tersebut telah diperbuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka sebagai akibat hukumnya Penggugat dan Tergugat II wajib dan tunduk terhadap perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani, hal mana ditegaskan didalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan :

“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

9. Bahwa selanjutnya didalam gugatannya halaman 3 bersambung ke halaman 4 point 9, 10, dan 11 Penggugat telah mempersoalkan tentang penerbitan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

“Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2151/Sukamaju telah terdaftar atas nama Penggugat (Hasnida Pitri) di Kantor Pertanahan BPN Kota Medan dan dipegang Oleh Tergugat II (Soegeng) pada tanggal 4 Januari 2019 Tergugat II dihadapan Notaris/PPAT Cipto Soenaryo, SH Cq. Tergugat III menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019, tanggal 4 Januari 2019, dari Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut diperoleh adanya penyimpangan hukum/penyeludupan hukum sebagai berikut :

- a. Penggugat (Hasnida Pitri) membeli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju dari Tergugat II (Soegeng) pada tanggal 14 Desember 2018 sebagaimana dimaksud pada Akta Jual Beli Nomor: 16/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Cipto Soenaryo, SH., PPAT Kota Medan, artinya pada tanggal 14 Desember 2018 Penggugat (Hasnida Pitri) menjadi pemilik dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju.
- b. Sesuai Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah, “Pemilik dari tanah yang berhak memberi kuasa untuk memasang hak tanggungan”.
- c. Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Cipto Soenaryo, SH PPAT Kota Medan pada halaman 2 (dua) Soegeng qq Tergugat II untuk memasang hak tanggungan berdasarkan surat kuasa Nomor: 21 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Desember 2018, Penggugat menjadi pemilik dan berhak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02151/Sukamaju tersebut pada tanggal 14 Desember 2018 sebagaimana dimaksud pada Akta Jual Beli Nomor : 16/2018 tanggal 14 Desember 2018. Artinya Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (Cipto Soenaryo, SH Notaris di Medan) adalah cacat hukum dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju baru dimiliki oleh Pemberi Kuasa Cq. Hasnida Pitri pada tanggal 14 Desember 2018, oleh karenanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Cipto Soenaryo, SH., PPAT Kota Medan adalah Cacat Hukum”.

“Bahwa oleh Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Medan cq. Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019 tanggal 24 Januari 2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan Soegeng (Tergugat II) dengan didasari Akta Pemebrrian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Cipto Soenaryo, SH PPAT Kota Medan yang cacat hukum, dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019 tanggal 24 Januari 2019 adalah tidak sah, terlebih Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019 tersebut diberikan untuk menjamin piutang sejumlah Rp. 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) padahal nilai hutang dari Penggugat kepada Tergugat II hanya kekurangan harga jual beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02151/Sukamaju hanya berjumlah Rp. 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah)”.

“Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang membuat dan menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 tanggal 4 Januari 2019 menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 13 Desember 2018 tanpa didasari atas nama Pemilik tanah yang berhak memberi kuasa adalah bertentangan dengan ketentuan hukum dan dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum”.

10. Bahwa setelah dicermati dalil-dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas berkaitan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, ternyata Penggugat telah salah dan keliru serta tidak memahami maksud dan kehendak sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga dalil-dalil tersebut diatas bersifat pretensi dan tidak

Halaman 38 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



berdasarkan fakta hukum sehingga patut untuk ditolak seluruhnya dengan alasan :

a. bahwa sebelum diperbuatnya Akta Jual Beli Nomor: 16/2018, tanggal 14 Desember 2018, Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 08 Nopember 2018 lebih dahulu telah melakukan Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah SHM No. 2151/Sukamaju sesuai dengan Akta Perikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 6, tanggal 08 Nopember 2018 yang diperbuat dihadapan Tergugat III dan selanjutnya telah diperbuat Akta Jual Beli Nomor: 16/2018, tanggal 14 Desember 2018 yang diperbuat oleh Cipto Soenaryo, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Medan.

b. Bahwa kemudian Penggugat berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor : 7, tanggal 08 Nopember 2018 juga mengikatkan diri didalam suatu hutang piutang, dimana Penggugat telah berhutang kepada Tergugat II keseluruhannya sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 08 Nopember 2018 Jo. Akta Addendum Nomor: 20, tanggal 13 Desember 2018 masing-masing diperbuat dihadapan Tergugat III, dengan jaminan berupa :

"Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2151/Sukamaju, seluas 102 m² (seratus dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00252/Sukamaju/2016 tanggal 17 Pebruari 2016, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Johor, Kelurahan Suka Maju, meliputi berikut segala sesuatu yang terdapat, tumbuh, berdiri dan ditanam serta dibangun diatas tanah tersebut dan segala sesuatu yang melekat erat dengan tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya serta hukum dan dan peraturan perundang-undangan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tersebut tanpa ada yang dikecualikan terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen berikut turutannya yang terletak di Jalan STM, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan".

c. Bahwa selanjutnya atas dasar Akta Pengakuan Hutang Nomor: 7 tanggal 08 Nopember 2018 Jo. Akta Addendum Nomor: 20, tanggal 13 Desember 2018 masing-masing diperbuat dihadapan Tergugat III tersebut, maka oleh Penggugat diserahkanlah kepada Tergugat II Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan terhadap jaminan yang telah diserahkan yaitu jaminan sebagaimana tersebut dalam Akta Surat



Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2019 yang diperbuat dihadapan Tergugat III.

11. Bahwa didalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2019 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan telah ditegaskan bahwa Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serat surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut.

12. Bahwa berdasarkan peristiwa hukum tersebut diatas, adapun pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2018 yang diperbuat dihadapan Tergugat III adalah telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menegaskan :

Ayat (1)

"Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- d. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan.
- e. Tidak memuat kuasa substitusi
- f. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditronya, nama dan identitas debitor apabila deibtor bukan pemberi hak tanggungan.

Ayat (4)

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

13. Bahwa dengan demikian meskipun Akta Jual Beli baru diperbuat pada tanggal 14 Desember 2018, dan Surat Kuasa memasang Hak Tanggungan diperbuat pada tanggal 13 Desember 2018 yaitu 1 (satu) hari sebelum diperbuatnya Akta Jual Beli, hal tersebut secara yuridis tidak



bertentangan dengan Ketentuan Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah yang mengatur tentang tata cara pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sehingga tidak berdasarkan hukum dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelum dilakukannya Akta Jual Beli adalah cacat hukum.

14. Bahwa adapun yang tidak dibenarkan didalam Ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan lebih dahulu dibuat baru diperbuatnya Akta Jual Beli, sementara dalam perkara Aquo Akta Jual Beli terlebih dahulu dibuat pada tanggal 14 Desember 2018 yang kemudian baru diperbuat Akta Pemberian Hak Tanggungan pada tanggal 04 Januari 2019.

15. Bahwa kemudian didalam Penjelasan Pasal 15 ayat 1 dan ayat 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 juga ditegaskan sebagai berikut :

“Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak, Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas.”

“Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya”.

16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tidak benar Tergugat III dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat berkaitan dengan adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2019 yang diperbuat



dihadapan Cipto Soenaryo, SH., Notaris di Medan, justru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat II, sehingga beralasan hukum Majleli Hakim Menolak Petitumm gugatan Penggugat point 2, 3 dan 4 tersebut.

17. Bahwa lagipula Tergugat III yang dalam hal ini adalah selaku Notaris/PPAT Kota Medan dalam kedudukan jabatannya tersebut memiliki kewenangan untuk membuat Akta-Akta tersebut sebagaimana yang diamanatkan didalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan :

“Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

18. Bahwa kemudian Akta-Akta tersebut juga telah dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan secara yuridis pembuatan Akta tersebut telah memenuhi syarat-syarat formal dan materil, yaitu akta tersebut dibuat dihadapan Tergugat III dalam kedudukannya/jabatannya sebagai Notaris/PPAT yang berwenang untuk itu, kemudian akta tersebut juga telah dibacakan kepada Para Pihak dan setelah itu segera ditandatangani oleh Para Pihak dihadapan Tergugat III dengan disaksikan oleh saksi-saksi, dan juga ditandatangani oleh saksi-saksi dan oleh Tergugat III dalam kedudukan/jabatannya sebagai Notaris/PPAT., hal mana sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf m Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menegaskan :

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membacakan Akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris”.

19. Bahwa Tergugat III tegaskan adapun didalam menjalankan Jabatannya Tergugat III telah mengacu kepada ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a, b, c,



d, dan e Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan :

“Ayat (1) : Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib :

- a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terait dalam perbuatan hukum.
- b. Membuat Akta dalam bentuk minuta Akta dan meyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris.
- c. Melatitkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta Akta,
- d. Mengeluarkan grosse Akta, salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta,
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya”.

20. Bahwa lagipula mana mungkin apabila Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019, tanggal 04 Januari 2019 yang diperbuat oleh Cipto Soenaryo, SH., selaku PPAT Kota Medan adalah cacat yuridis dan bertentangan dengan Ketentuan Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, karena Kantor Pertanahan Kota Medan telah mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan No. 426/2019, tanggal 24 Januari 2019 yang berirah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

21. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas terbukti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21, tanggal 13 Desember 2018 adalah diperbuat sesuai dengan kehendak Para Pihak dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, demikian pula dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1/2019 tanggal 04 Januari 2019 yang telah dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 426/2019, tanggal 24 Januari 2019 adalah telah diperbuat sesuai dengan prosedur yang berlaku dan diperbuat dihadapan pejabat yang berwenang itu.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Kuasa Penggugat tersebut, Tergugat IV melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

A. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02151/Sukamaju dengan luas 102m² yang untuk selanjutnya disebut objek sengketa.

C. Bahwa Tergugat IV selaku pihak yang melaksanakan lelang terhadap objek sengketa telah melaksanakan kewajibannya sesuai peraturan perundang-undangan, sehingga seluruh tahapan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dalam perkara a quo telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU HT), oleh karena itu tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat IV yang senyatanya bertentangan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

EKSEPSI

EKSEPSI DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK

1. Bahwa kedudukan Tergugat IV dalam perkara a quo pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang Kelas I berdasarkan surat permohonan lelang dari Tergugat II (Dalam hal ini Soegeng (ditulis dan disebut juga Soegeng Tjoa/Penjual)).
2. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang (dalam hal ini Tergugat II) adalah menyampaikan Surat Pernyataan sebagaimana yang telah disampaikan Tergugat II yaitu Surat Pernyataan ditandatangani langsung oleh Soegeng yang dalam tanggal 25 Maret 2021.
3. Bahwa salah satu poin pada surat dimaksud menyatakan yang pada intinya Tergugat II selaku penjual menyatakan akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat proses pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat IV atas permintaan Tergugat II.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat IV mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Tergugat II telah membebaskan Tergugat IV dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat II atas pelaksanaan terhadap objek sengketa.

Halaman 44 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Tergugat IVI dari perkara a quo dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Apa Yang Diuraikan Dalam Eksepsi Tersebut, Mohon Juga Dianggap Telah Termasuk Dalam Pokok Perkara Ini, Serta Tergugat IV Dengan Tegas Menolak Seluruh Dalil-Dalil Penggugat Dalam Gugatannya, Kecuali Terhadap Apa Yang Diakui Secara Tegas Kebenarannya

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

1. Bahwa untuk memberikan pemahaman kepada Majelis Hakim serta para pihak dalam perkara a quo, maka pada jawaban ini Tergugat IV akan menguraikan terlebih dahulu tindakan Tergugat IV dalam perkara a quo yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dalam PMK Lelang yaitu:

- a. Adanya permohonan lelang dari Soegeng (dalam hal ini Tergugat II) selaku Penjual;
- b. Permohonan lelang sebagaimana yang dimaksud juga telah disertai dengan:

- (1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
- (2) Bukti pengumuman lelang;
- (3) Bukti surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur (dalam hal ini Penggugat);
- (4) Surat peringatan dan rincian utang atau jumlah kewajiban Debitur (dalam hal ini Penggugat);
- (5) Surat pernyataan Tergugat II selaku penjual.

- c. Penetapan jadwal lelang oleh Tergugat IV setelah Penjual (dalam hal ini Tergugat II) memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang

3. Bahwa pelelangan atas objek sengketa dilakukan berdasarkan kepada surat dari Tergugat II kepada Tergugat IV yang terbit tanggal 25 Maret 2021



yang pada intinya surat dimaksud berisikan permohonan lelang Tergugat II atas objek sengketa;

4. Bahwa setelah menerima surat permohonan beserta lampiran dokumen persyaratan lelang dari Tergugat II, Tergugat IV menindaklanjutinya dengan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang yang kemudian akan dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas.

5. Bahwa setelah melakukan penelitian dimaksud, maka diketahui jika permohonan lelang dari Tergugat II telah lengkap serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Lelang dan Pasal 11 PMK Lelang, yang pada intinya menyebutkan bahwa Kepala KPKNL yang dalam perkara a quo adalah Tergugat IV, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan sudah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

6. Bahwa sebagai tindak lanjut atas permohonan lelang dari Tergugat II yang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat IV menerbitkan Surat Nomor S-1050/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 31 Maret 2021 hal "Penetapan Jadwal Lelang" guna menetapkan jadwal pelaksanaan lelang atas objek sengketa.

7. Bahwa berdasarkan surat dimaksud, maka diketahui Tergugat IV selaku pejabat lelang telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang atas objek sengketa pada tanggal 4 Mei 2021.

8. Bahwa lebih lanjut, sebelum pelaksanaan lelang atas objek sengketa berlangsung, Tergugat II selaku telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang dimaksud sebanyak 2 (dua) kali sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu yang pertama melalui selebaran/tempelan yang terbit tanggal 5 April 2021 dan pengumuman kedua melalui surat kabar harian "Tribun Medan" yang terbit tanggal 20 April 2021.

9. Bahwa pengumuman dimaksud merupakan pemenuhan asas publisitas, yang berarti lelang atas objek sengketa telah diberitahu dan diketahui oleh khayalak ramai sehingga lelang atas objek sengketa terbuka bagi pihak manapun yang hendak berpartisipasi.

10. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan, lelang atas objek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 4 Mei 2021 sesuai dengan jadwal yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah ditetapkan dalam surat penetapan jadwal lelang Tergugat IV, dengan demikian lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta prosedur yang berlaku.

11. Bahwa setelah lelang atas objek sengketa dilaksanakan, maka diterbitkanlah Risalah Lelang Nomor 547/04/2021 tanggal 4 Mei 2021 sebagai berita acara pelaksanaan lelang atas objek sengketa.

12. Berdasarkan ketentuan serta fakta-fakta tersebut, maka terbukti jika lelang terhadap objek sengketa oleh Tergugat IV atas permintaan Tergugat II adalah berdasar hukum dan sah karena telah sesuai dengan prosedur yang ada, oleh karenanya lelang dimaksud tidak dapat dinyatakan batal demi hukum (vide Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).

13. Bahwa hal tersebut juga jelas ditekankan pada Pasal 4 PMK Lelang yang berbunyi:

"Pasal 4

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

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

14. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan Tergugat IV tersebut, maka dalil Penggugat pada halaman 4 angka 14 dan halaman 5 angka 15 yang pada intinya Penggugat menyatakan Tergugat IV tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian merupakan dalil yang mengada-ada karena sebagaimana yang telah Tergugat IV sampaikan jika pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan

B. Penetapan Nilai Limit Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Peraturan Perundang-Undangan

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 angka 14 butir b serta dalil halaman 5 angka 15 yang pada intinya Penggugat menyatakan nilai limit objek sengketa dalam perkara a quo seharusnya didasarkan kepada penilaian dari penilai.

Halaman 47 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



2. Bahwa terkait penetapan nilai limit dimaksud, maka Tergugat IV akan mengutip ketentuan Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang yang berbunyi:

Pasal 17

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. Keabsahan kepemilikan barang;
- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. Penyerahan barang bergerak...;
- d. Penyerahan dokumen kepemilikan...;
- e. Penetapan Nilai Limit.

berdasarkan ketentuan dimaksud, diketahui jika yang bertanggung jawab atas nilai limit adalah Penjual/Pemohon Lelang (dalam hal ini Tergugat II).

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

Pasal 43

(2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.

maka jelas jika penetapan nilai limit (harga jual objek sengketa) sepenuhnya ditentukan oleh Penjual/Pemohon Lelang (dalam hal ini Tergugat II) tanpa adanya campur tangan dari Tergugat IV.

4. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 45 butir b PMK Lelang yang berbunyi:

Pasal 45

"Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau....;
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);"

maka dikarenakan nilai limit objek sengketa telah tidak melebihi nilai sebagaimana ketentuan dimaksud, maka Tergugat II selaku Penjual tidak diwajibkan pula untuk menetapkan nilai limit atas objek sengketa berdasarkan Penilaian dari Penilai.

5. Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan, berdasarkan dokumen yang disampaikan oleh Tergugat II selaku penjual, diketahui jika nilai limit lelang



atas objek sengketa adalah Rp871.241.700 (delapan ratus tujuh puluh satu juta dua ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus rupiah), sehingga penetapan nilai limit dimaksud tidak memerlukan penilaian dari penilai (mengingat nilai limit kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, maka dalil Penggugat pada halaman 5 angka 14 butir b serta dalil angka 15 yang pada intinya Penggugat menyatakan nilai limit objek sengketa dalam perkara a quo seharusnya didasarkan kepada penilaian dari penilai adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil Penggugat dimaksud.

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

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 4 angka 14 dan dalil halaman 5 angka 15 serta petitum Penggugat pada halaman 6 angka 5 yang pada intinya menyatakan jika Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melaksanakan lelang atas objek sengketa.

2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat IV sampaikan, Tergugat IV dalam perkara a quo hanya menjalankan tugas dan fungsinya sebagai Pejabat Lelang Kelas I sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sangat tidak berdasar apabila Tergugat IV yang hanya menjalankan amanah peraturan perundang-undangan dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa lebih lanjut, guna menanggapi dalil dan petitum Penggugat dimaksud maka Tergugat IV akan mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perikatan" yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad);
- b. Harus ada kesalahan;
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan; dan
- d. Adanya hubungan casual antara perbuatan dan kerugian;

berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat IV tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebagaimana yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV jelaskan pada jawaban ini, pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat IV tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut.

4. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil serta petitum Penggugat yang pada intinya menyatakan jika Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil dan petitum yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil Penggugat tersebut.

D. Tergugat IV Menolak Dengan Tegas Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (*Dwangsom*) Yang Diminta Penggugat;

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan dalil Penggugat pada halaman 5 angka 16 dan petitum pada halaman 6 dan 7 angka 10 dan 11 yang pada intinya meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk menghukum Tergugat IV membayar secara tanggung renteng kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Penggugat.

2. Bahwa Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1720 K/Pot/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutananya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".

3. Bahwa terlepas dari hal tersebut, tuntutan ganti rugi Penggugat terhadap Tergugat IV sangat tidak tepat, mengingat Tergugat IV tidak memiliki keterkaitan dengan permasalahan pokok permasalahan dalam perkara a quo, serta dalam perkara a quo Tergugat IV hanya berkedudukan sebagai Pejabat Lelang Kelas I yang telah menjalankan tugasnya sesuai dengan kewenangannya yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan (kewenangan atribusi), sehingga sudah sepatutnya Tergugat IV tidak disertakan dalam tuntutan ganti rugi oleh Penggugat.

Halaman 50 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat IV tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat IV.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil dan petitum ganti rugi Penggugat selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya dalil dan petitum Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

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

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

2. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

Halaman 51 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan putusan serta merta Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun ketika melakukan lelang atas objek sengketa;
3. Menyatakan lelang atas objek sengketa dan risalah lelang Nomor 547/04/2021 tanggal 4 Mei 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
4. Menolak tuntutan ganti rugi kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Tergugat IV;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Kuasa Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

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

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat diatas, tidak ada kecacatan hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum seperti yang didalilkan Penggugat karena Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 2151/Sukamaju ke atas nama AGUS berdasarkan Akta Risalah Lelang No. 574/04/2021 tanggal 07

Halaman 52 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



Juni 2021 yang dibuat oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MEDAN, telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa jika diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan Penggugat pada prinsipnya adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;
- Bahwa seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, yang telah melakukan onrechtmatige daad (Perbuatan Melawan Hukum) terhadap Penggugat ;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah Obscur Libel dan untuk mendukung argumen Turut Tergugat diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

2. Tentang Tidak Mempunyai Kapasitas (Domini)

- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Medan, atas objek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Jual Beli, dimana Sertipikat Hak Milik No. 2151/Sukamaju semula terdaftar atas nama Drs. DJAMALUDDIN KALO, SHITA TIARA SE., AK., M.Si., Dr. MOHAMMAD DIRGA, dan Dr. RIKA KEMALA secara pemilikan bersama yang tidak terpisah, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan atas Hak Milik No. 15 (Pemisahan diatas namanya sendiri), kemudian beralih ke atas nama SOEGENG, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 84/2017 tanggal 21 Desember 2017, yang diperbuat dihadapan

Halaman 53 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CIPTO SOENARYO, Sarjana Hukum, PPAT di Kota Medan, kemudian beralih lagi ke atas nama HASNIDA PITRI ditulis dan disebut juga HASNIDA FITRI, berdasarkan Akta Jual Beli No. 16/2018 tanggal 14 Desember 2018, yang diperbuat dihadapan CIPTO SOENARYO, Sarjana Hukum, PPAT di Kota Medan, dan kemudian beralih lagi ke atas nama AGUS, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 574/04/2021 tanggal 07 Juni 2021, yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan;

Bahwa berdasarkan data tersebut di atas, obyek perkara a quo secara jelas terdaftar atas nama AGUS;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa Penggugat tidak mempunyai Hak Keperdataan dikarenakan Sertipikat tersebut bukanlah kepemilikan dari HASNIDA PITRI ic. Penggugat yang menyebabkan Penggugat tidak berhak mengajukan tuntutan terhadap objek perkara aquo tersebut karena berdasarkan ketentuan pasal 14 ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan “ Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas dan terbukti bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik yang sah atas objek perkara aquo. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat untuk mengajukan tuntutan hukum atas objek perkara tersebut, sehingga patut dan beralasan TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi;

Halaman 54 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar TURUT TERGUGAT telah menerbitkan obyek perkara a quo, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2151/Sukamaju pada tanggal 16 Maret 2016, semula terdaftar atas nama Drs. DJAMALUDDIN KALO, SHINTA TIARA SE., AK., M.Si., Dr. MOHAMMAD DIRGA, dan Dr. RIKA KEMALA, secara pemilikan bersama yang tidak terpisah yang berasal dari Pemisahan/Pemecahan Hak Milik No. 15 (Pemecahan diatas namanya sendiri), sesuai dengan Surat Ukur No. 252/Sukamaju/2016 tanggal 17 Februari 2016, NIB. 02011306.02183 seluas 102 M2;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh CIPTO SOENARYO, S.H., tanggal 18 Desember 2011, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara a quo tersebut telah beralih kepada SOEGENG berdasarkan Akta Jual Beli No. 84/2017 tanggal 21 Desember 2017, yang dibuat oleh CIPTO SOENARYO, Sarjana Hukum., selaku PPAT, telah sesuai dengan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh CIPTO SOENARYO, S.H., tanggal 05 November 2018, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara a quo tersebut telah beralih kepada HASNIDA PITRI ditulis dan disebut juga HASNIDA FITRI berdasarkan Akta Jual Beli No. 16/2018 tanggal 14 Desember 2018, yang dibuat oleh CIPTO SOENARYO, Sarjana Hukum., selaku PPAT di Medan, telah sesuai dengan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106

Halaman 55 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh CIPTO SOENARYO, S.H., tanggal 03 Januari 2019, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 00426/2019, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 111/2001 tanggal 08 Oktober 2001, yang dibuat oleh CIPTO SOENARYO, S.H., selaku PPAT, pada SOEGENG TJOA, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah terhadap objek perkara aquo tersebut telah dimohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang dengan Nomor 161 tanggal 10 Februari 2021, telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian Keempat Pemindahan Hak Dengan Lelang Pasal 107 s/d 110 : Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut dilakukan proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Roya berdasarkan Surat Roya Nomor -, tanggal 21 Juni 2021 dari SOEGENG ditulis dan disebut juga SOEGENG TJOA Medan, dengan ini Hak Tanggungan Nomor 00426/2019 dihapus;

Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Medan, atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Lelang, dimana Sertipikat Hak Milik No. 2151/Sukamaju

Halaman 56 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



telah beralih ke atas nama AGUS berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 574/04/2021 tanggal 07 Juni 2021 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 107 s/d Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997; Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan : "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 1016/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 17 Desember 2021";

4. Bahwa atas hal tersebut berlaku ketentuan Pasal 6, 14, 16, dan 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah yaitu Apabila Debitor 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 ;

5. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pencatatan Peralihan Hak, dan Pencatatan Perkara terhadap sertifikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

III. PETITUM

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-menjawab antara par a Pihak, dimana Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 7 April 2022, kemudian Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah pula mengajukan duplik pada persidangan tanggal 14 April 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Mei 2022 Majelis Haki m telah menjatuhkan Putusan Sela dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang mengadili perkara Aquo;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-5 yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya yang ternyata cocok kecuali bukti P-1 dan P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02151 Desa/Kel. Sukamaju seluas 102 m.2 atas nama Pemegang Hak Hasnida Pitri, Surat ukur Nomor : 00252/SUKAMAJU/2016 tanggal 17 Februari 2016 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1/2019 tanggal 4 Januari 2019 antara Pihak Pertama Soegeng/Soegeng Tjoa qq. Hasnida Pitri / Hasnida Fitri dengan Pihak Kedua Soegeng / Soegeng Tjoa yang dibuat oleh Cipto Soenaryo, S.H.,PPAT Kota Medan, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi minute Akta Adendum Nomor : 7 Tanggal 08 Nopember 2018 antara Hasnida Pitri / Hasnida Fitri (Pihak Pertama) dengan Soegeng/Soegeng Tjoa (Pihak Kedua) dihadapan Cipto Soenaryo, S.H.,Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda P-3;



4. Fotokopi minute Akta Adendum Nomor : 20 Tanggal 13 Desember 2018 antara Hasnida Pitri / Hasnida Fitri (Pihak Pertama) dengan Soegeng/Soegeng Tjoa (Pihak Kedua) dihadapan Cipto Soenaryo, S.H.,Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Berita Acara Kerja Tambahan Tahap II Finishing Ruko Jl. STM 37 A / 12 A antara Nares Kumar dengan Hasnida Fitri tanggal 08 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi kepersidangan;
Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat I mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-6 yang telah dinazegelen, diberi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sebagai berikut:

1. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) dan Penyerahan 50/ Eks/ 2021/ KPKNL/ PN Mdn tanggal 17 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda Bukti T.I-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan pemenang Lelang tanggal 4 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.I-2;
3. Fotokopi Risalah Lelang No. 574/04/2021 tanggal 04 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.I-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02151, selanjutnya diberi tanda Bukti T.I-4;
5. Fotokopi Permohonan Eksekusi No. 40/SM/XII/2021 tanggal 29 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.I-5;
6. Fotokopi Penetapan 50/Eks/2021/KPKNL/PN Mdn tanggal 4 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda Bukti T.I-6;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan Saksi kepersidangan;
Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-15 yang telah dinazegelen, diberi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.II-3, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 tanggal 08 Nopember 2018 diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, S.H., Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Akta Addendum Nomor : 20 tanggal 13 Desember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, S.H., Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 00426/2019 yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I nomor : 1/2019 tanggal 04 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-3;
4. Fotokopi Surat Somatie I tanggal 08 Maret 2021 yang ditujukan kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-4;
5. Fotokopi Surat Somatie II tanggal 13 Maret 2021 yang ditujukan kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-5;
6. Fotokopi Surat Somatie III tanggal 18 Maret 2021 yang ditujukan kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-6;
7. Fotokopi Surat Nomor : S-2025/WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 31 Agustus 2020 Perihal Penetapan Jadwal Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-7;
8. Fotokopi Surat Nomor : S-261/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 28 Januari 2021 Perihal Penetapan Jadwal Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-8;
9. Fotokopi Surat Permohonan Lelang tanggal 25 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-9;
10. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1050/WKN.02/ KNL.01/ 2021 tanggal 31 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-10;
11. Fotokopi Pengumuman Pertama lelang Eksekusi Akta Hak Tanggungan tanggal 05 April 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-11;
12. Fotokopi Pengumuman Kedua lelang Eksekusi Akta Hak Tanggungan tanggal 20 April 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal pelaksanaan Lelang dan Himbauan pengosongan Obyek Jaminan tanggal 05 April 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-13;
14. Fotokopi Salinan risalah lelang Nomor : 574/04/2021 tanggal 04 Mei 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-14;

Halaman 60 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



15. Fotokopi Laporan Penilaian Nomor : 00001/2.0110-02/ PI/ 05/ PS.0223/ 0/ III/ 2021 tanggal 22 Maret 2021 aset atas nama Hasnida pitri yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Ihot Dollar & Raymond, selanjutnya diberi tanda Bukti T.II-15;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan Saksi kepersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat III mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-4 yang telah dinazegelen, diberi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.III-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 574/04/2021 tanggal 04 Mei 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 01/2019 tanggal 04 Januari 2019 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, S.H., PPAT Kota Medan, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 21, tanggal 13 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda Bukti T.III-3;
4. Fotokopi Akta Pemberian hak tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1/2019 tanggal 04 Januari 2019 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, S.H., PPAT Kota Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti T.III-4;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan Saksi kepersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat IV mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-17 yang telah dinazegelen, diberi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.IV-1, T.IV-2, T.IV-3, T.IV-4, T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7, T.IV-8, T.IV-9, T.IV-10, T.IV-11, T.IV-14 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 tanggal 08 Nopember 2018 diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, S.H., Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-1;
2. Fotokopi Akta Addendum Nomor : 20 tanggal 13 Desember 2018 yang diperbuat dihadapan Cipto Soenaryo, S.H., Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-2;
3. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1/2019 tanggal 04 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 00426/2019 tanggal 24 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02151 / Sukamaju, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kantor Pertanahan Kota Medan nomor 161/2021 tanggal 10 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-6;
7. Fotokopi Surat Somasi Pertama dari Soegeng kepada hasnida Pitri hal Somate I tertanggal 8 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-7;
8. Fotokopi Surat Somatie II tanggal 13 Maret 2021 yang ditujukan kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-8;
9. Fotokopi Surat Somatie III tanggal 18 Maret 2021 yang ditujukan kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang dari Soegeng kepada Hasnida Pitri tanggal 05 April 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-10;
11. Fotokopi Surat Permohonan dari Soegeng kepada KPKNL Medan hal Surat Permohonan Lelang tertangga 25 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Soegeng hal Surat Pernyataan tertanggal 25 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-12;
13. Fotokopi Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan Nomor S-1050/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 31 Maret 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-13;
14. Fotokopi Laporan Penilaian kantor Jasa Penilai Publik "IHOT DOLLAR & RAYMOND" Nomor 0001/ 2.0110-02/ PI/ 03/ PS.0223/ 0/ III/ 2020 tanggal 22 Maret 2021 Perihal Penilaian Ruko Atas nama Hasnida Pitri, laporan Penilaian atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02151/Sukamaju, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-14;
15. Fotokopi Selebaran / tempelan yang terbit tanggal 5 April 2021 sebagai Pengumuman lelang pertama, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-15;
16. Fotokopi Surat Kabar harian "Tribun Medan" yang terbit tanggal 20 April 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-16;

Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn

Disclaimer

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



17. Fotokopi Risalah lelang Nomor 574/04/2021 tanggal 4 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T.IV-17;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan kesimpulan pada tanggal 28 Juli 2022, dan para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelumnya Tergugat III telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut dengan menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa melalui Putusan Sela tanggal 12 Mei 2022, Majelis Hakim telah mempertimbangkannya dengan menolak eksepsi Tergugat III tersebut dan menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang untuk memeriksa perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi selain dan selebihnya dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat yaitu :

Eksepsi Tergugat I :

Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel);

Eksepsi Tidak mempunyai kualitas selaku pihak dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) yaitu:

- Bahwa Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Penggugat, sebagaimana dalam uraian posita dari gugatan a quo yang tidak menjelaskan kedudukan hukum/legal standing Tergugat I ;
- Bahwa gugatan a quo Penggugat tidak dapat menjelaskan secara jelas Perbuatan Melawan Hukum yang mana yang dilakukan Tergugat I, serta tidak menjelaskan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa pada dasarnya eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dalam suatu gugatan;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap Pengertian obscur libel berarti surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) atau formulasi gugatan yang tidak jelas. Menurut Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, terkait obscur libel, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas dan tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hal suatu gugatan dikatakan kabur atau obscur libel dapat berupa adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan, ketidakjelasan mengenai objek yang disengketakan oleh Penggugat, ketidakjelasan dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, kerugian tidak dirinci, ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan atau posita dan petitum tidak relevan dan saling bertentangan satu sama lainnya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Majelis hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena yang dijadikan pokok permasalahan dalam perkara Aquo adalah Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat yang mana menurut Penggugat akibat dari perbuatan-perbuatan para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun immaterial;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I dalam eksepsinya, ianya (Tergugat I) tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat karena tidak dijelaskan secara jelas dalam posita surat gugatan Penggugat perbuatan apa yang dilakukan Tergugat I sehingga Tergugat I dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim meneliti surat gugatan Penggugat, didapat bahwa dalam posita Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan hubungan hukum dengan Tergugat II berupa melakukan jual beli dengan Penggugat atas sebuah bangunan Ruko seluas 102 m2 pada tanggal 17 Februari 2016, yang terletak Jalan STM, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, selanjutnya Penggugat juga menguraikan hubungan hukum dengan Tergugat III yaitu bahwa atas jual beli tersebut telah dibuatkan Akta Perikatan diri untuk melakukan jual beli, oleh karena Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran atas ruko yang dibeli dari Tergugat II tersebut maka Tergugat II menahan Sertifikat Hak Milik Nomor 02151/Sukamaju atas ruko tersebut dan selanjutnya Tergugat III atas permintaan Tergugat II telah membuatkan Akta Hak Tanggungan atas ruko

Halaman 64 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



tersebut nomor 1/2019 Tanggal 4 Januari 2019 kemudian Turut Tergugat selaku Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 426/2019 tanggal 24 Januari 2019 atas nama Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan selanjutnya atas permohonan Tergugat II kepada Tergugat IV bangunan ruko tersebut telah dilelang oleh Tergugat IV sehingga atas perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat, Penggugat merasa telah dirugikan;

Menimbang, bahwa disisi lain Tergugat I dalam Posita gugatan aquo tidak dijelaskan kedudukannya sebagai apa dan perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga Penggugat dapat menuntut Tergugat I dalam Petitum perkara Aquo, sedangkan Penggugat dalam petitum gugatan Aquo angka 6 menuntut agar Perbuatan Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II sengaja mengikuti lelang objek tanah dan bangunan terletak di Jalan STM Kelurahan Sukamaju Kecamatan Medan Johor dengan harga tidak wajar adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas dapat Majelis simpulkan bahwa petitum gugatan Penggugat tidak didukung oleh posita sebagaimana dalam gugatan Aquo atau dengan kata lain antara posita dengan petitum tidak ada relevansinya karena perbuatan Tergugat I tidak disebutkan atau diuraikan dalam posita akan tetapi dimintakan atau disebutkan dalam petitum gugatan Aquo, begitu juga halnya tentang landasan/ dasar hukum yang menjadi dalil gugatan Penggugat tidak disebutkan dalam gugatan aquo;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur atau Obscur Libel sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 67 K/Sip/1975 Tanggal 15 Mei 1975 maka oleh karena itu eksepsi ini beralasan hukum dan haruslah diterima sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklard);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscur Libel) diterima maka terhadap eksepsi-eksepsi selebihnya dari Tergugat I atau dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai mana telah diuraikan diatas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I diterima maka gugatan dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

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

Memperhatikan Pasal 162 RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

MENGADILI:

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat I

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.785.000,00 (dua juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin, tanggal 22 Agustus 2022, oleh kami, Zufida Hanum, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Immanuel, S.H., M.H., dan Eliwarti, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Febriyandi Ginting, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Immanuel, S.H., M.H.

Zufida Hanum, S.H., M.H.

Eliwarti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Febriyandi Ginting, S.H., M.H.

Halaman 66 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1016/Pdt.G/2021/PN Mdn



Perincian biaya-biaya :

1 Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2 Biaya Proses.....	Rp.	150.000,00
3 Biaya Panggilan	Rp.	2.575.000,00
4 Materai	Rp.	10.000,00
5 Redaksi.....	Rp.	10.000,00
6 Surat Kuasa.....	Rp.	10.000,00 +
Jumlah.....	Rp.	2.785.000,00