



PUTUSAN

Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sei Rampah yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

1. **Sutrisno**, bertempat tinggal di Dusun XI Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Abdi, S.H., advokat pada Kantor Badan Bantuan Hukum dan Advokasi (BBHA) INDIKATOR, beralamat di Jalan Letjend Suprpto Nomor 40, Kota Tebing Tinggi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah di bawah register nomor W2U19.110/Pdt/SK/2020/PN Srh tanggal 23 September 2020, dan telah memberikan kuasa substitusi kepada Paris Sitohang, S.H., advokat dari Kantor Badan Bantuan Hukum dan Advokasi (BBHA) INDIKATOR, beralamat di Jalan Letjend Suprpto Nomor 40, Kota Tebing Tinggi, berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 19 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah di bawah register nomor W2U19.1/Pdt/SK/2021/PN Srh tanggal 19 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan I**;
2. **Warniati**, bertempat tinggal di Dusun XI Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Abdi, S.H., advokat pada Kantor Badan Bantuan Hukum dan Advokasi (BBHA) INDIKATOR, beralamat di Jalan Letjend Suprpto Nomor 40, Kota Tebing Tinggi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 September 2020 yang telah

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah di bawah register nomor W2U19.110/Pdt/SK/2020/PN Srh tanggal 23 September 2020, dan telah memberikan kuasa substitusi kepada Paris Sitohang, S.H., advokat dari Kantor Badan Bantuan Hukum dan Advokasi (BBHA) INDIKATOR, beralamat di Jalan Letjend Suprpto Nomor 40, Kota Tebing Tinggi, berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 19 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah di bawah register nomor W2U19.1/Pdt/SK/2021/PN Srh tanggal 19 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan II**;

Pelawan I dan Pelawan II selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Pelawan;

Lawan:

**Kristina Sipayung**, bertempat tinggal di Dusun X Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 5 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 6 Oktober 2020 dalam Register Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa para Pelawan suami istri sampai saat ini adalah Pemilik sah dan pemegang hak atas tanah dan bangunan yang terletak di desa Firdaus, Kabupaten Serdang Bedagai, Propinsi Sumatera Utara seluas

*Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*

### 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)



344 M2 sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.698 yang diterbitkan di Sei Rampah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 11 Juli 2008.

2. Bahwa Pelawan sebagai pelaku usaha kecil sebelumnya adalah nasabah dari Bank Tabungan Negara sejak tahun 2015 yang memperoleh fasilitas pinjaman dan berlangsung lancar dan tanpa ada masalah, namun pada bulan Februari tahun 2018 Pelawan di datangi seorang pegawai dari PNM Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Dolok Masihul yang saat ini Tergugat II dan masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dengan Register perkara No. 23 / Pdt.G / 2020 / PN.Tbt menawarkan fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang ringan dan mudah, pada saat itu Pelawan memberitahukan kepada pegawai lapangan tersebut bahwa Pelawan telah memperoleh fasilitas pinjaman dari Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN). Namun pegawai tersebut mengatakan bahwa fasilitas pinjaman dari BTPN dapat di ambil alih (take over) disertai dengan menawarkan fasilitas pinjaman yang ringan dan mudah sehingga Pelawan tergerak hatinya dan mengalihkan fasilitas pinjaman dengan cara men take over dari Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) ke Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB) yang bernama PT Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM).

3. Bahwa terbitnya perjanjian pembiayaan no. 147 tersebut tidak dimengerti oleh Pelawan, karena Pelawan tidak pernah bertemu dengan Notaris PPAT Denilah Shofa Nasution, SH, Mkn dan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147 tidak pernah dibacakan dan di jelaskan kepada Pelawan karena Pelawan hanya disuruh menanda tangani berkas berkas surat yang disodorkan oleh Pegawai PT Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) dolok Masihul. Pada saat itu Pelawan menanda tangani tanpa kecurigaan karena Pelawan berkeyakinan bahwa Akta Perjanjian Pembiayaan tersebut pada prinsipnya sama dengan Akta perjanjian kredit di Bank Umum lainnya.

4. Bahwa setelah penanda tangan selesai Pelawan diberikan foto copi akta perjanjian pembiayaan nomor 147, setelah Pelawan membaca secara teliti ternyata foto copi akta yang diberikan kepada Pelawan oleh pegawai ULaMM Dolok Masihul merupakan foto copi minuta akta yang wajib di simpan oleh Notaris sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) [Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas](#)

*Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*



[Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris](#) (“UU 2/2014”), sebagai berikut:

*Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:*

- a. *bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;*
- b. **membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;**
- c. *melekatkan 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;*
- f. *merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;*
- g. *menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;*
- h. *membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;*
- i. *membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;*
- j. *mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;*
- k. *mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;*
- l. *mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;*



m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan

n. menerima magang calon Notaris.

5. Bahwa dengan adanya foto copi minuta akta di tangan pelawan, yang syogianya tidak boleh di berikan kepada penghadap Notaris dan juga merahasiakan segala sesuatu mengenai akta tersebut. Ini membuktikan bahwa penanda tangan akta perjanjian pembiayaan nomor 147 tidak pernah dilaksanakan di hadapan Notaris PPAT Denilah Shofa Nasution, SH, Mkn , karena tidak mungkin seorang Notaris yang sudah berpengalaman begitu ceroboh memberikan foto copi minuta akta kepada penghadap yang syogianya wajib di simpan dalam protokol notaris.

6. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas dimana akta perjanjian pembiayaan nomor 147 , tidak pernah di buat di hadapan notaris, tidak pernah di bacakan dan diberi penjelasan kepada pelawan serta minuta akta yang seharusnya disimpan dan kerahasiaannya terjamin bisa tersebar keluar. Karena Pasal 16 ayat (1) [Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris](#) (“UU 2/2014”) huruf d Notaris hanya *mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.*

7. Bahwa Penerbitan Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 147, telah melanggar prosedur yang telah di atur oleh [Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris](#) (“UU 2/2014”), maka Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147 yang di buat oleh Tergugat V adalah Akta yang cacad hukum .

8. Bahwa proses pembuatan akta perjanjian pembiayaan nomor 147 yang dibuat oleh Tergugat V dari awal bermasalah dan cacad hukum , sudah tentu berdampak terhadap akta turunannya yakni akta hak tanggungan no. 269/2018 tertanggal 22 Juni 2016 yang di buat oleh Notaris PPAT Yunami, SH, Mkn dan sertifikat hak tanggungan No.790 / 2018 tertanggal 02 Agustus 2018.

9. Bahwa berselang bulan ketiga Usaha Pelawan yang syogianya lancar menjadi menurun sehingga Pelawan merasa tidak akan sanggup

*Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk meneruskan skema kredit dengan cicilan Rp. 9.108.000,- (Sembilan juta seratus delapan ribu) setiap bulannya selama 48 (empat puluh delapan bulan), dan Pelawan mengutarakannya kepada Kepala PNM Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Dolok Masihul di Jalan Perjuangan No. 20 Dolok Masihul Kecamatan Dolok Masihul Kabupaten Serdang Bedagai Propinsi Sumatera Utara untuk merestrukturisasi kredit dengan memperkecil angsuran bulanan dan memperpanjang masa kredit.

10. Bahwa disamping itu PNM juga bersedia memberikan layanan non-finansial berupa jasa manajemen atau *capacity building* sebagai salah satu tugasnya sejak didirikan sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah RI No. 38 tahun 1999. Sebagai pendukung bisnis pembiayaan mikro, kegiatan Jasa Manajemen kepada UMK melalui unit Pengembangan Kapasitas Usaha (PKU) dan kepada lembaga keuangan mikro / syariah (LKM/S) antara lain BPR/S, Koperasi (KSP/USP), BMT dan lainnya. Jasa Manajemen memiliki kegiatan berupa pelatihan, konsultasi dan pendampingan usaha yang ditujukan untuk meningkatkan kinerja dan nilai tambah bagi para pelaku UMKM serta LKM/S yang dikelolanya.

11. Bahwa disamping jasa manajemen, PNM juga melayani pemberian program Pengembangan Kapasitas Usaha dimana Program Pengembangan Kapasitas Usaha (PKU) merupakan bentuk tanggung jawab sosial Peseroan dalam rangka pemberdayaan usaha mikro kecil (UMK) sehingga diharapkan dapat meningkatkan daya saing dan nilai tambah bagi UMK.

12. Bahwa PKU ini menjadi keunikan tersendiri bagi PNM dibandingkan dengan lembaga keuangan mikro lainnya, di mana PNM tidak hanya memberikan pembiayaan tetapi juga melakukan berbagai pembinaan. Cakupan aktivitas PKU berupa pelatihan reguler kepada nasabah ULaMM, pembentukan kelompok-kelompok UMK pasca pelatihan, *knowledge sharing*, pendampingan klaster industri UMK, dll.

13. Bahwa pada bulan Februari 2019 tiba tiba Telawan datang kerumah kediaman (objek perkara a-quo) dengan mengatakan kepada Pelawan ``Tanah dan rumah tersebut sudah miliknya dan oleh karenanya Pelawan harus segera mengosongkan tanah dan rumah tersebut``. Mendengar hal tersebut Pelawan sangat terkejut karena Pelawan tidak pernah menjual nya kepada Terlawan, ataupun kepada pihak siapapun

Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh



juga. Bahwa oleh karena itu Pelawan mengajukan perbuatan melawan hukum a-quo di Pengadilan Negeri Sei Rampah , untuk menguji keabsahan prosedur maupun proses lelang telah terjadi mal administrasi yang melibatkan Terlawan dimana dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum Register perkara No. 27 / Pdt.G / 2019 / PN.Srh yang sudah diputus dimana Terlawan sebagai Tergugat IV dengan objek perkara yang sama dalam penetapan No.1/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2020/PN.Srh.

14. Bahwa salah satu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Sei Rampah dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum dengan Register Perkara No.27/Pdt.G/2019/PN.Srh yang Pelawan ajukan gugatan dan salah satu Tergugat adalah Terlawan sebagai Tergugat IV, Dalam Putusan mempertimbangkan :

- Menimbang bahwa karena penetapan domisili hukum telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian maka sebagaimana ketentuan pasal 142 ayat (4) Rbg jika telah dilakukannya pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat pilihan itu.
- Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri Sei Rampah tidak berwenang mengadili perkara aquo karena termasuk kepada kewenangan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi untuk mengadilinya.

15. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah dalam perkara No. 27/Pdt.G/2019/PN.Srh tersebutlah Pelawan mengajukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dengan register perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Tbt yang sampai saat ini masih dalam proses persidangan, dimana Telawan termasuk sebagai Tergugat IV dalam perkara ini, dan juga Pelawan dan juga Penggugat dalam perkara No.23/Pdt.g/2020/PN.Tbt telah mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di desa Firdaus , Kabupaten Serdang Bedagai , Propinsi Sumatera Utara seluas 344 M2 sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.698 yang persis sama dengan yang dimohonkan Telawan untuk di eksekusi berdasarkan Penetapan No.1/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2020/PN.Srh.



16. Bahwa dalam *Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II* yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung (hal. 144-145). Di dalam buku tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- *Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 Rbg.*
- *Perlawanan ini pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi. Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg. Namun, eksekusi harus ditangguhkan, apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri.*
- *Terhadap putusan dalam perkara ini, permohonan banding diperkenankan*

Berdasarkan hal tersebut kami mengajukan perlawanan terhadap penetapan No.1/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2020/PN.Srh, tentang aanmaning untuk eksekusi yang di mohon oleh Telawan ( Kristina Sipayung ), untuk menjunjung tinggi asas keadilan dan kepastian hukum.

17. Bahwa dengan adanya pemberitahuan tentang jadwal eksekusi terhadap objek perkara tanah dan bangunan yang masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dengan Penetapan No.1/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2020/PN.Srh tentu menimbulkan tanda Tanya Pelawan, padahal Terlawan mengetahui bahwa objek tanah dan bangunan yang dimohonkan eksekusi oleh terlawan merupakan objek perkara yang masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dengan register perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Tbt, dimana Telawan termasuk sebagai Tergugat IV.

18. Bahwa objek perkara tanah dan bangunan yang terletak di desa Firdaus , Kabupaten Serdang Bedagai , Propinsi Sumatera Utara seluas 344 M2 sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.698 yang diterbitkan di Sei Rampah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 11 Juli 2008, masih dalam objek perkara yang disengketakan di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dengan No. Reg. 23/Pdt.G/2020/PN.Tbt persis sama dengan objek tanah dan bangunan yang dimohonkan aamaning untuk eksekusi oleh Telawan sesuai dengan ketetapan No.1/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2020/PN.Srh.

*Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*



19. Bahwa berdasarkan hal tersebut Telawan mempunyai itikad yang kurang baik dengan membuat permohonan penetapan aanmaning eksekusi terhadap objek perkara tanah dan bangunan yang sedang dalam proses persidangan, dimana kepemilikan dari tanah dan bangunan objek perkara masih belum pasti sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde) dari perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Tbt, apalagi bila permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dimohonkan Pelawan dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Tebing Tinggi. Oleh sebab itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang jadi objek aanmaning eksekusi berdasarkan penetapan No.1/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2020/PN.Srh masih dalam sengketa.

19. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim yang mengadili perkara perlawanan ini untuk membatalkan surat penetapan aanmaning eksekusi No.1/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2020/PN.Srh dan atau setidaknya tidaknya menunda/menangguhkan eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang terletak di desa Firdaus , Kabupaten Serdang Bedagai , Propinsi Sumatera Utara seluas 344 M2 sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.698 yang diterbitkan di Sei Rampah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 11 Juli 2008 sedang proses persidangan yang terdaftar dalam register perkara No. 23 / Pdt.G / 2020 / PN.Tbt di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi sampai adanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (In kracht van gewijsde).

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan tersebut diatas, mohon kiranya Bapak berkenaan menentukan suatu hari dan tanggal persidangan serta memanggil para pihak untuk menghadap dipersidangan guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak tereksekusi (partij verzet) adalah tepat dan beralasan.
3. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan tanah dan bangunan yang jadi objek aanmaning eksekusi berdasarkan penetapan No.1/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2020/PN.Srh masih dalam sengketa.
5. Memerintahkan untuk membatalkan penetapan No.1/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2020/PN.Srh untuk aanmaning eksekusi dan atau setidaknya tidaknya menunda/menangguhkan eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang terletak di desa Firdaus , Kabupaten Serdang Bedagai , Propinsi Sumatera Utara seluas 344 M2 sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.698 yang diterbitkan di Sei Rampah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 11 Juli 2008 sampai adanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (In kracht van gewijsde ) terhadap perkara yang terdaftar dalam register No. 23 / Pdt.G / 2020 / PN.Tbt di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi.
6. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Terlawan

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil adilnya ( In geode justitie).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pelawan hadir menghadap kuasanya tersebut, sedangkan untuk Terlawan hadir menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ferdian Permadi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sei Rampah, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan, maka kepada Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan tersebut, Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik sesuai dengan surat persetujuan tanggal 18 November 2020;

*Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*

#### 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

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan tersebut, Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Terlawan adalah pemenang lelang Hak Tanggungan atas objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No.698,dengan luas 344m2,yang terletak di Desa Firdaus,Kecamatan Sei Rampah,Kabupaten Serdang Bedagai;

2. Dasar perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam kolom 1,2,3,4(a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k,l,m,n,),5,6,7,8,9,10,11,12 bukan menjadi urusan Terlawan tetapi itu adalah urusan Pelawan dengan pihak PT.Permodalan Nasional Madani(PNM)dan PNM unit Dolok Masihul(ULAM)

3. Pertanyaan Pelawan pada kolom 13 dalam perlawanannya tidaklah benar sama sekali,Pelawan berdalih bahwa Terlawan tiba-tiba datang kerumah Pelawan dan mengatakan bahwa objek perkara sudah menjadi milik Terlawan dan menyuruh Pelawan mengosongkan rumah adalah kebohongan besar karena sebelum dilaksanakan lelang sekitar bulan Februari 2019 Terlawan tidak pernah datang sama sekali kerumah Pelawan.

4. Bahwa setelah lelang dilaksanakan dan Terlawan dinyatakan sebagai pemenang lelang atas rumah Pelawan per-tanggal 25 Februari 2019.Seminggu setelah hasil lelang keluar Terlawan datang kerumah Pelawan bersama salah seorang Pegawai PT.PNM(Permodalaan Nasional Madani) dan menyampaikan bahwa rumah Pelawan telah dilelang dan pemenang lelang Terlawan.Terlawan mengatakan jikalau Pelawan mau meninggalkan rumah tersebut dengan baik-baik Terlawan mau memberi uang sewa rumah selama 1 tahun dan memberi tolenransi kepada Pelawan untuk menghabiskan sisa dagangannya dalam waktu yang tidak lama,namun tidak mendapat respon yang berarti dari Pelawan.

5. Oleh karena perolehan hak atas tanah objek perkara didapatkan Terlawan dengan itikad baik melalui cara yang sah dan tidak bertentangan menurut Hukum,maka Terlawan haruslah

*Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*

#### 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)



dilindungi,Prinsipnya ,pembeli yang beritikad baik harus dilindungi Undang-Undang(hukum).

6. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,menyebutkan kriteri Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hokum,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 dihadapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah(sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;

Pembelian terhadap tanah milik adat /yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)

Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual

Pembelian dilakukan dengan harga yang layak

7. Yurisprudensi MA tanggal 28 Agustus 1976,dalam putusan No.821 K/SIP/1974 menegaskan iktikad baik memegang peran penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik.

8. SEMA NO.7 tahun 2012 telah mengatur secara tegas:

9. "Pemegang hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak".SEMA ini diperkuat oleh No.5 tahun 2014 dan berlaku diseluruh pengadilan umum di Indonesia.Kreditu pemegang Hak Tanggungan adalah ke-tiga yang beritikad baik,dan jika kreditur tersebut dinyatakan beritikad baik sehingga berhak melakukan lelang

*Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*



eksekusi, maka pembeli selaku pemenang lelang terhadap objek lelang aguman tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum sehingga sita jaminan tidak dapat diletakkan terhadap objek lelang yang telah laku terjual.

10. Bahwa tujuan Terlawan membeli objek perkara melalui lelang Hak Tanggungan adalah untuk menjalankan usaha demi kelangsungan hidup Terlawan beserta anak-anak, dengan demikian tindakan Pelawan yang sampai saat ini masih menguasai objek yang merupakan hak milik Terlawan telah merugikan kepentingan Terlawan secara moril dan materil;

11. Untuk menghindari resiko kerugian Terlawan yang lebih jauh akibat tidak bisa menguasai objek tersebut, maka Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memerintahkan Pelawan untuk mengosongkan objek perkara;

12. Agar kepentingan hukum Terlawan selaku pembeli yang beritikad baik terlindungi, sementara objek masih dikuasai oleh Pelawan, dikhawatirkan nantinya Pelawan maupun pihak lain merusak objek perkara sehingga menimbulkan kerugian bagi Terlawan selaku pemilik atas objek sebagaimana SHM No.698/Firdaus, Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan sita atas SHM No.698/Firdaus terdaftar atas nama Kristina Sipayung *in casu* Terlawan seluas 344 m<sup>2</sup> sesuai Surat ukur No.27/Firdaus/2008 tanggal 10 Juli 2008 yang terletak di Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai adalah sah dan berharga;

13. Dalam pertanyaan Pelawan pada kolom 15 yang menyatakan Pelawan mengajukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dengan Register Perkara Nomor 23/pdt.G/2020/PN-TBT yang saat ini sudah dalam proses putusan dimana gugatan Pelawan seluruhnya ditolak Majelis Hakim dan Terlawan saat ini melampirkan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/pdt.G/2020/PN-TBT.

14. Dalam pertanyaan Pelawan pada kolom 19 yang mengatakan Terlawan tidak memiliki etiket baik dengan membuat penetapan anmaning eksekusi terhadap objek perkara tanah dan bangunan yang sedang dalam proses persidangan adalah hak Terlawan memohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah untuk dilaksanakan eksekusi terhadap objek perkara tanah dan bangunan sebagai pemenang lelang yang sah berdasarkan hukum.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti yang Terlawan sampaikan, mohon kepada Majelis Hukum yang menangani perkara dalam amarnya mengadili :

1. Menolak seluruh perlawanan sebagaimana di ajukan oleh Pelawan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijeverklaard/No*)
2. Menyatakan Terlawan adalah pihak yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan Terlawan pemenang lelang yang sah melalui perantaraan KPCLN atas objek berupa: Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus, yang terletak di Desa /Kelurahan Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai terdaftar atas nama Kristina Sipayung(d/h Sutrisno) seluas 344 m<sup>2</sup> Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 27/Firdaus/2008 tanggal 10 Juli 2008;
4. Meletakkan sita atas sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus, yang terletak di Desa /Kelurahan Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai terdaftar atas nama Kristina Sipayung(d/h Sutrisno) seluas 344 m<sup>2</sup> Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 27/Firdaus/2008 tanggal 10 Juli 2008 adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yg timbul.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah menyampaikan replik secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada persidangan tanggal 2 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Terlawan telah menyampaikan duplik secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada persidangan tanggal 10 Desember 2020;

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh



Menimbang, bahwa Para Pelawan untuk membuktikan dalil perlawanannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 698 Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Kecamatan Sei Rampah, Desa Firdaus, tertanggal 11 Juli 2008, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi memori banding yang diajukan oleh Sutrisno sebagai Pembanding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Tbt tertanggal 27 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat di atas telah dibubuhi meterai cukup dan di depan persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Para Pelawan untuk menguatkan dalil perlawanannya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Sugiri, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Para Pelawan dan Terlawan namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Para Pelawan dan Terlawan;
  - Bahwa Saksi mengetahui obyek dalam perkara a quo berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, saat ini masih ditempat oleh Para Terlawan;
  - Bahwa setahu Saksi, Para Pelawan sudah menempati obyek tersebut sejak anak Para Pelawan masih kecil;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui sertipikat obyek tersebut atas nama siapa;
  - Bahwa setahu Saksi, Para Pelawan pernah mengagunkan obyek tersebut sebagai obyek jaminan kredit ke bank, namun Saksi tidak tahu ke bank mana;
  - Bahwa saat ini kredit tersebut macet sejak tahun 2018;
  - Bahwa setahu Saksi, Pelawan I bekerja sebagai pedagang;
  - Bahwa setahu Saksi, Para Pelawan membeli obyek tersebut pada tahun 1990-an, namun Saksi tidak tahu berapa harganya;
  - Bahwa obyek tersebut luasnya adalah 13 x 26 meter;
  - Bahwa setahu Saksi, kisaran harga tanah di sekitar kawasan tersebut adalah Rp 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) per rante;

*Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, harga pasaran obyek tersebut adalah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi obyek tersebut saat ini dalam sengketa sejak sekitar 5 (lima) bulan yang lalu, namun Saksi tidak mengetahui bahwa Terlawan adalah pemenang lelang atas obyek tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa obyek tersebut sudah dilelang;
- Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan obyek Para Pelawan tersebut, di mana jaraknya adalah sekitar 300 (Tiga ratus) meter;

2. Dharma Armaya, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Pelawan dan Terlawan namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Para Pelawan dan Terlawan;
- Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan Para Pelawan, di mana jaraknya adalah sekitar 100 (seratus) meter dan sudah bertetangga sejak tahun 1994;
- Bahwa setahu Saksi, rumah Para Pelawan yang terletak di Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698 saat ini telah dilelang;
- Bahwa rumah dan tanah milik Para Pelawan tersebut dilelang oleh Bank Ulam, akan tetapi Saksi tidak mengetahui berapa nilai limit lelang tersebut;
- Bahwa pemenang lelang atas obyek tersebut adalah Terlawan seharga Rp 305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah);
- Bahwa Para Pelawan sampai saat ini masih menempati obyek tersebut;
- Bahwa sehari-hari Para Pelawan bekerja membuka warung sembako di rumahnya tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, usaha Para Pelawan tersebut lancar saja;
- Bahwa setahu Saksi, sempat diupayakan perdamaian antara Para Pelawan dengan Terlawan akan tetapi tidak tercapai titik temu terkait nilai ganti rugi;
- Bahwa setahu Saksi, kisaran harga tanah di sekitar kawasan tersebut adalah Rp 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) per rante;

Menimbang, bahwa Terlawan untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi pengumuman lelang II (kedua) Eksekusi Hak Tanggungan dari KPKNL Medan sebagaimana dimuat dalam surat kabar Tribun Medan tertanggal 23 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi surat keterangan pemenang lelang dari KPKNL Medan tertanggal 25 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 128/04/2019 tanggal 21 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Setoran Bukti pembayaran penerimaan kas tertanggal 13 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan tanggal 14 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 698 Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Kecamatan Sei Rampah, Desa Firdaus, tertanggal 11 Juli 2008, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 27 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat di atas telah dibubuhi meterai cukup dan di depan persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3 dan T-4 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan dokumen aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dan Terlawan telah mengajukan kesimpulan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada persidangan tanggal 26 Januari 2021;

Menimbang, bahwa akhirnya 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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Para Pelawan yang pada pokoknya adalah mengenai perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan atas obyek tanah dan bangunan yang terletak di desa Firdaus ,

*Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Serdang Bedagai , Propinsi Sumatera Utara seluas 344 M2 sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.698 yang diterbitkan di Sei Rampah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 11 Juli 2008;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam dalil perlawanannya mendalihkan bahwa perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan atas obyek sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus, dilakukan karena Para Pelawan menilai permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan ke Pengadilan Negeri Sei Rampah dan kemudian ditindaklanjuti dengan penetapan aanmaning Nomor 1/Pdt.P/Aanm.Eks/2020/PN Srh adalah bentuk iktikad tidak baik dari Terlawan, sebab menurut Para Pelawan, putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Tbt yang menjadi dasar permohonan eksekusi tersebut belumlah berkekuatan hukum tetap, sehingga belum bisa diajukan permohonan eksekusi terhadapnya;

Menimbang, bahwa Para Pelawan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa P-1 dan P-2 sebagaimana telah diuraikan di bagian tentang duduk perkara, dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Sugiri dan Dharma Armaya yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagaimana diuraikan di bagian tentang duduk perkara;

Menimbang, bahwa Terlawan dalam jawabannya mengatakan bahwa Terlawan adalah pemenang lelang yang sah atas obyek sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus, dan telah menjalani prosedur lelang sesuai dengan peraturan yang ada dan karenanya Terlawan adalah pembeli yang beriktikad baik dan berhak mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa Terlawan untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan T-7 sebagaimana tertuang dalam bagian tentang duduk perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok persoalan dalam perlawanan ini adalah apakah proses eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan atas obyek sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus sebagaimana tertuang dalam penetapan aanmaning nomor 1/Pen.Pdt/2020/PN Srh adalah tidak sah dan melanggar hukum?

*Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*

**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)



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-6, diketahui bahwa atas obyek sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus dahulu tercatat atas nama pemegang hak Sutrisno (Pelawan I), dan saat ini telah beralih hak kepemilikannya kepada Kristina Sipayung (Terlawan) sebagaimana risalah lelang nomor 128/04/2019 tanggal 21 Maret 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa pengumuman lelang II (kedua) eksekusi hak tanggungan atas obyek sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus tanggal 23 Januari 2019, dihubungkan dengan bukti T-2 berupa surat keterangan pemenang lelang atas obyek sebidang tanah seluas 344 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus atas nama Sutrisno, diketahui bahwa Kristina Sipayung (Terlawan) adalah pemenang lelang atas obyek a quo dengan nilai pembelian sejumlah Rp 305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 128/04/2019 tanggal 21 Maret 2019, diketahui pula bahwa Terlawan adalah pemenang lelang atas atas obyek sebidang tanah seluas 344 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-7 berupa putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Srh tanggal 27 Oktober 2020, diketahui bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi telah menilai bahwa segala proses pelelangan terkait obyek sebidang tanah seluas 344 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus, telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (vide halaman 65 dan halaman 66 putusan tersebut), dengan demikian Kristina Sipayung (Terlawan) selaku pemenang lelang tersebut adalah pembeli yang beriktikad baik atas obyek lelang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-6 diketahui bahwa atas obyek sebidang tanah seluas 344 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana

*Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus telah diletakkan hak tanggungan sebagaimana tercatat dalam sertipikat hak tanggungan 790/2018, di mana pemegang hak tanggungan adalah PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (ULAMM) Dolok Masihul;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, diatur bahwa "Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."; selanjutnya dalam Pasal 14 ayat (2) diatur bahwa "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"; sedangkan dalam Pasal 14 ayat (3) diatur bahwa "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."

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, diketahui bahwa sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hipotik, dengan demikian terhadap pemegang hak tanggungan tersebut, berhak mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan tanpa harus menunggu adanya suatu putusan terhadap gugatan mengenai obyek hak tanggungan tersebut oleh karena sertipikat hak tanggungan itu sendiri mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Para Pelawan bahwa eksekusi terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus dibatalkan karena putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Srh tanggal 27 Oktober 2020 belum berkekuatan hukum tetap, tidaklah beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selain itu, proses lelang eksekusi terhadap obyek sebidang tanah seluas 344 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 698, Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Desa Firdaus,

*Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*

#### 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

telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (vide halaman 65 dan halaman 66 putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Srh tanggal 27 Oktober 2020), dengan demikian Kristina Sipayung (Terlawan) selaku pemenang lelang tersebut adalah pembeli yang beriktikad baik atas obyek lelang tersebut karena telah melalui prosedur yang benar dalam pembelian obyek tersebut, oleh karena itu sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, Terlawan (Kristina Sipayung) adalah pembeli yang beriktikad baik dan dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa selain itu segala hal yang dipersoalkan oleh Para Pelawan dalam surat perlawanan *a quo* telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Srh tanggal 27 Oktober 2020, dengan demikian terhadap persoalan yang dipersoalkan oleh Para Pelawan dalam perlawanan *a quo* dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Para Pelawan sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, serta dihubungkan pula dengan bukti-bukti dari Terlawan, maka Majelis Hakim menilai Para Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil perlawanannya, sehingga perlawanan Para Pelawan tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Para Pelawan ditolak, maka Para Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBG), Pasal 14 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 441.000,00 (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah, pada hari Senin, tanggal 15 Februari 2021

*Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami, Zulfikar Siregar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Iskandar Dzulgornain, S.H., M.H. dan Ekho Pratama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh tanggal 6 Oktober 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 16 Februari 2021 oleh Zulfikar Siregar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sisilia Dian Jiwa Yustisia, S.H., dan Ekho Pratama, S.H. masing-masing sebagai hakim anggota, dibantu oleh Muhammad Syarief Nasution, S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Iskandar Dzulgornain, S.H., M.H.

Zulfikar Siregar, S.H., M.H.

Ekho Pratama, S.H.

Panitera Pengganti,

Muhammad Syarief Nasution, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp	30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp	100.000,00;
3.....P	:	Rp	21.000,00;
enggandaan berkas e-court .....			
4.....P	:	Rp	270.000,00;
anggilan .....			
5.....M	:	Rp	10.000,00;
eterai .....			
6. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp	441.000,00;

(Empat ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Halaman 22 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/Plw/2020/PN Srh

**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)