



PUTUSAN
Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sri Wahyuni, NIK 1271206111670003, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wirausaha, Alamat Jl. Bilal No. 60-B, Kelurahan Pulo Brayan Darat I Kecamatan Medan Timur, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara – Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darman Yosef Sagala, S.H. & Ester Gracia Roito Aritonang, S.H., seluruhnya berkewarganegaraan Indonesia, sebagai Advokat dan Konsultan Hukum pada Firma Hukum Darman Sagala & Co., beralamat di Jl. Rawe VII No. 80 Lk. IX, Kelurahan Tangkahan, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 014/SK.PDT/DS&C/IX/2023 tertanggal 14 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. Pemerintah Republik Indonesia c.q. Sri Mulyani Indrawati Menteri Keuangan Republik Indonesia**, Berkedudukan di Gedung Juanda I, Jl. Dr. Wahidin Raya No. 1, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat – Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Aloysius Yanis Dhaniarto sebagai Kepala Biro Advokasi Kemeterian Keuangan, Finna sebagai Pelaksana pada Subbagian Advokasi IVA dan Sony Asrolian Jaya sebagai Pelaksana pada Subbagian Advokasi IVA Kesemuanya Pegawai pada Kementerian Keuangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-584/MK.1/2023 tanggal 16 November 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. PT. Bank Dagang Negara (Persero) q.q. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk** Berkedudukan di Jl. Jend. Gatot

Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subroto Kav 36-38, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan – Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Muchammad Sayyidin Sasmitagama, S.H sebagai Legal Officer pada Regional Legal Team-Region / Sumatera 1 PT. Bank Mandiri Persero (Tbk) dan Ida Ayu Rara Dwi Maharani, S.H. sebagai Officer Business & Asset Litigation 2 pada Business & Asset Litigation Department – Legal Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Pusat berdasarkan Surat Kuasa Nomor 136/SK.SAM.LGL/2023 tanggal 14 Nopember 2023 dan berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor SAM/LGL/BAL.095/2023 tanggal 14 Nopember 2023 selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. PT. Ferwasi Utama, Badan Hukum yang berkedudukan di Jl. Laboratorium No. 3-J, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan - Provinsi Sumatera Utara dan saat ini tidak diketahui lagi domisili hukumnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. Willy Ascha, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan N.I.K: 1271066404480002, bertempat tinggal di Jl. Metal No. 106 C, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara dan saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. Samsudin Asmar, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan N.I.K: 0201011810490001, bertempat tinggal di Jl. Vetpur No. C-47, Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang – Provinsi Sumatera Utara dan saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Halaman 2 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



6. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Wilayah I Medan q.q. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan Berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Unit II Medan, Jl. Pangeran Diponegoro No. 30 A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh Jamilah, S.H sebagai Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan dan Agung Prasetya, S.H sebagai Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan Kesemuanya Pegawai pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negera cq Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negera (KPKNL) Medan beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30 A Gedung Keuangan Negara II Lantai 2 Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-808/MK.6/KN.7/2023 tanggal 27 Oktober 2023 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

7. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, Berkedudukan di Jl. STM, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Elsaria Tarigan, S.H., M.H, Muhammad Ariyanto, S.H., Ade Irawati, S.H., Novie Syafrina Siahaan, S.H., Abdul Malik, S.H., dan Putri Nadhira, S.H. Kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Medan Jalan STM Kel. Sitirejo II Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 598/SKu-12.71.MP.02/X/2023 tanggal 27 Oktober 2023 dan berdasarkan Surat Tugas Nomor 1952/ST-12.71.MP.02/X/2023 tanggal 27 Oktober 2023 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

8. Rohmawaty S Saragih. SH. S.Pn, MKn, Notaris/PPAT, berkedudukan di Jl. Perdana No.103, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV;

Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Lurah Indra Kasih, Berkedudukan di Kantor Lurah Indra Kasih, Jl. Bhayangkara No. 415, Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat V;

10. Camat Medan Perjuangan, Berkedudukan di Kantor Camat Medan Perjuangan, Jl. Pendidikan No. 89, Kelurahan Tegal Rejo, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat VI;

11. Camat Medan Tembung, Berkedudukan di Kantor Camat Medan Tembung, Jl. Kapten M. Jamil Lubis No. 107, Kelurahan Bandar Selamat, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat VII;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 9 Oktober 2023 dalam Register Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Posita (Fundamentum Petendi)

1. Dasar Fakta (Feitelijke Grond)

1) Bahwa berdasarkan Salinan Surat Perintah Penyitaan No.: SPS.194/PUPNWJ/1994 tertanggal 13 September 1994 yang dikeluarkan oleh Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah I Medan, diketahui bahwasannya PT. Ferwasi Utama memiliki hutang kepada Negara Republik Indonesia c.q. PT. Bank Dagang Negara (Persero) Cabang Medan, dimana dalam surat tersebut PT. Ferwasi Utama tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Surat Paksa No.: SP-239/PUPNWJ/1993 tertanggal 26 Agustus 1993;

Bahwa kemudian berdasarkan Surat Perintah Penyitaan No.: SPS.194/PUPNWJ/1994 tertanggal 13 September 1994 tersebut, Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah I Medan

Halaman 4 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerintahkan Jurusita pada KP3N Medan untuk menyita barang jaminan dan/atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang PT. Ferwasi Utama, berupa: "sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara";

2) Bahwa menariknya, sejak tahun 1993, tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha tersebut tidak laku dijual atau dilelang oleh Pihak Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Medan;

Bahwa sampai dengan bergabungnya PT. Bank Dagang Negara (Persero) menjadi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara tersebut juga tetap tidak dapat dijual ataupun di lelang, dan baru pada tahun 2010, tepatnya pada tanggal 01 Oktober 2010, tanah seluas 1.200 m² tersebut laku terjual dan Negara kemudian menerima uang hasil penjualan tanah tersebut;

3) Bahwa pada tahun 2010, tepatnya pada tanggal 01 Oktober 2010, Penggugat kemudian membeli sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha, sesuai dengan Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan;

Bahwa penyerahan uang pembelian tanah seluas 1.200 m² tersebut diatas dilakukan di Gedung PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 7, Kelurahan Hamdan,

Halaman 5 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara. Bahwa sesuai dengan yang dimuat dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010, tanah seluas 1.200 m² tersebut diatas dibeli oleh Penggugat seharga Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan menurut keterangannya merupakan tanah kosong tanpa ada terdapat atau berdiri bangunan apapun diatasnya;

4) Bahwa dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut, Samsudin Asmar bertindak sebagai Pihak Penjual dan Penggugat sebagai Pihak Pembeli. Bahwa dengan adanya Surat Kuasa No.: 08 tertanggal 15 September 2010 yang dibuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., Notaris Kota Medan tersebut, maka Willy Ascha bertindak sebagai Pemberi Kuasa dan Samsudin Asmar sebagai Penerima Kuasa; Bahwa dalam Surat Kuasa No.: 08 tertanggal 15 September 2010, disebutkan bahwasannya Samsudin Asmar diberikan kuasa khusus "...untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa dalam segala urusan dan pekerjaan sehubungan dengan:

(1) membayar dan melunasi segala kewajiban yang harus dibayar, dilunasi pada Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah I Medan, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Medan, baik dengan cara angsuran dan/atau melunasinya dengan sekaligus;

(2) bilamana kewajiban tersebut diatas telah dibayar dan dilunasi sebagaimana mestinya, meminta dan menerima asli surat-surat (dokumen-dokumen) atas: Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha;

(3) selanjutnya bilamana dianggap perlu, Penerima Kuasa diberi hak dan wewenang untuk menjual, mengoperkan dan/atau mengalihkan rumah/tanah tersebut diatas kepada siapa saja yang dianggap baik oleh Penerima Kuasa sendiri, dengan memakai harga dan syarat-syarat/perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa, termasuk kepada Penerima Kuasa sendiri;

Halaman 6 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

5) Bahwa setelah melakukan pembelian terhadap sebidang tanah kosong seluas 1.200 m² sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010, maka Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² yang semula tercatat atas nama Willy Ascha kemudian telah diubah menjadi atas nama Sri Wahyuni oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan;

Bahwa Penggugat bersama dengan Suaminya dan beberapa orang pekerjanya kemudian mendatangi lokasi tanah kosong seluas 1.200 m² yang dibelinya tersebut untuk melakukan penimbunan, namun ternyata tanah kosong yang dibelinya sesuai dengan Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut bukanlah berupa tanah kosong, tetapi justru telah ada bangunan "Pagar Beton Keliling (Permanen)";

Bagaimana ini ceritanya bisa menjual tanah kepada orang dengan masalah-masalahnya. Jikalau Penggugat tahu bahwasannya diatas tanah seluas 1.200 m² tersebut sudah ada bangunan, yang berarti sudah ada Pihak lain yang menguasai tanah seluas 1.200 m² tersebut, maka Penggugat tidak akan bersedia mengeluarkan uang sebesar Rp. 240.000.000,- pada tahun 2010;

Kalau begini ceritanya, berarti Para Tergugat sengaja menjerumuskan Penggugat ke dalam masalah yang selama ini sudah ada namun tidak diberitahukan kepada Penggugat, masalah itu adalah tanah seluas 1.200 m² tersebut sudah dikuasai orang lain, pantas saja tanah seluas 1.200 m² tersebut tidak laku-laku dijual dan dilelang hingga akhirnya dibeli oleh Penggugat;

6) Bahwa BAHKAN untuk memastikan letak dan lokasi tanah tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah 2 (dua) kali meminta bantuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan melalui Surat No.: 024/SRT-P/DS&C/V/2021 tertanggal 24 Mei 2021 dan Surat No.: 021/SRT-P/DS&C/VI/2021 tertanggal 21 Juni 2021 yang bertujuan agar Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan bersedia menunjukkan letak dan lokasi tanah sebenarnya sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16

Halaman 7 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Penggugat;

Bahwa Penggugat melalui Kuasanya juga telah 2 (dua) kali mengirimkan "Surat Permohonan" terkait informasi mengenai lokasi tanah seluas 1.200 m² yang dibelinya tersebut kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan melalui Surat No.: 024.3/SRT-P/DS&C/IV/2021 tertanggal 24 Mei 2021 dan Surat No.: 021.3/SRT-P/DS&C/IV/2021 tertanggal 21 Juni 2021, namun sayangnya permohonan tertulis yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasanya tersebut tidak pernah ditanggapi sama-sekali oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan dan Penggugat melalui Kuasanya kemudian mengirimkan Surat Ketiga melalui Surat Peringatan No.: 009.2/SRT-P/DS&C/VII/2021 tertanggal 09 Juli 2021, namun surat Ketiga yang diajukan oleh Penggugat tersebut juga tetap tidak memperoleh tanggapan apapun dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan;

Bahwa Penggugat juga telah mengirimkan "Surat Permohonan" terkait informasi mengenai lokasi tanah seluas 1.200 m² yang dibelinya tersebut kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk melalui Surat No.: 024.2/SRT-P/DS&C/IV/2021 tertanggal 24 Mei 2021 dan Surat No.: 021.2/SRT-P/DS&C/IV/2021 tertanggal 21 Juni 2021, namun permohonan tertulis yang disampaikan oleh Penggugat melalui Kuasanya tersebut juga tidak pernah ditanggapi oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Penggugat juga kemudian mengirimkan Surat Ketiga melalui Surat Peringatan No.: 009/SRT-P/DS&C/VII/2021 tertanggal 09 Juli 2021 dan sama halnya dengan surat Penggugat sebelumnya, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk juga tetap tidak menanggapi surat yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa terkait dengan Permohonan Pengukuran Ulang (Pengembalian Tapal Batas), ada beberapa syarat yang diminta oleh Pihak Kantor Pertanahan Kota Medan sebelum permohonan tersebut diterima, salah-satunya adalah persetujuan pihak sepadan atau batas tanah, yang tidak mungkin dapat dipenuhi oleh Penggugat, karena Penggugat sendiri mengajukan

Halaman 8 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

permohonan tersebut untuk memastikan lokasi tanah kosong seluas 1.200 m² yang dibelinya tersebut apakah benar berupa tanah kosong, karena ternyata lokasi tanah yang diduga sebagai obyek jual-beli dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut justru telah ada bangunan "Pagar Beton Keliling (Permanen)";

Bahwa Kuasa Penggugat juga telah meminta informasi kepada Pihak Kelurahan Indra Kasih, yang justru menyatakan bahwasannya Kelurahan Indra Kasih sudah menjadi bagian dari Kecamatan Medan Tembung, yang semula merupakan bagian dari Kecamatan Medan Perjuangan;

7) Bahwa bertahun-tahun lamanya Penggugat tidak dapat menikmati, memanfaatkan atau menggunakan lahan kosong seluas 1.200 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Sri Wahyuni, yang dibelinya berdasarkan Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010;

Bahwa dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010, disebutkan bahwasannya lahan seluas 1.200 m² tersebut merupakan tanah kosong, sehingga bertahun-tahun lamanya Penggugat telah mencari lokasi lahan kosong seluas 1.200 m² tersebut yang terletak di Kelurahan Indra Kasih, bahkan dengan bantuan Kepala Lingkungan setempat, namun lokasi tanah kosong seluas 1.200 m² tersebut tidak pernah ditemukan. Sehingga Penggugat berfikir bahwasannya obyek tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tidak pernah ada;

Bahwa bahkan lokasi yang diduga sebagai lokasi tanah kosong seluas 1.200 m² sebagaimana dimuat dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut justru ternyata sudah ada bangunan "Pagar Beton Keliling (Permanen)", sehingga obyek jual-beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut tidak sesuai dengan fakta sebenarnya di lapangan;

Halaman 9 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, oleh-karena obyek jual-beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 jo. Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Sri Wahyuni tersebut merupakan tanah kosong seluas 1.200 m², tidak terdapat bangunan apapun diatasnya, dimana faktanya ternyata telah ada berdiri bangunan berupa "Pagar Beton Keliling (Permanen)", maka oleh-karenanya beralasan hukum jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

2. Dasar Hukum (Rechtelijke Grond)

1) Bahwa ketentuan Ps. 1320 KUH Perdata menyatakan bahwasannya "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu:

- (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) suatu pokok persoalan tertentu;
- (4) suatu sebab yang tidak terlarang";

Kesepakatan Para Pihak

Syarat Pertama, Perjanjian dinyatakan sah apabila ada kesepakatan Para Pihak. Artinya harus ada persetujuan atau kesepakatan Para Pihak yang membuat Perjanjian, tidak boleh ada paksaan atau tekanan, dibuat harus atas dasar kehendak sendiri. Ketentuan Ps. 1321 KUH Perdata menyatakan bahwasannya "tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan";

Kecakapan Para Pihak

Syarat Kedua, terkait konteks kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yang menjadi subjek adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Ketentuan Ps. 1329 KUH Perdata menerangkan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu;



Kemudian mengenai cakap tidaknya seseorang, perlu diketahui siapa saja yang menurut hukum tidak cakap atau tidak punya kedudukan hukum untuk membuat perjanjian, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Ps. 1330 KUH Perdata;

Suatu Hal Tertentu

Syarat Ketiga, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian, yaitu: prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam ketentuan Ps. 1234 KUH Perdata;

Bahwa suatu pokok persoalan atau hal tertentu bermakna apa yang menjadi obyek perjanjian atau diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Pada intinya, barang yang dimaksud dalam perjanjian ditentukan jenisnya, yakni: barang yang dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Ps. 1332 KUH Perdata yang menerangkan bahwasannya hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan;

Kemudian, ketentuan Ps. 1333 KUH Perdata juga menerangkan bahwasannya suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung;

Sebab yang Halal

Syarat Keempat, KUH Perdata tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal. Adapun yang diatur adalah suatu sebab terlarang jika dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Ps. 1337 KUH Perdata;

Bahwa dari keempat syarat sahnya perjanjian tersebut diatas, masing-masing terbagi menjadi 2 (dua) jenis syarat perjanjian, sebagaimana telah di rangkum ke dalam tabel sebagai berikut:

NO.	SYARAT SAH PERJANJIAN	JENIS
1	Kesepakatan Para Pihak Kecakapan Para Pihak	Syarat Subje



2	Suatu Hal Tertentu Sebab Yang Halal	Syarat Obje
---	--	-------------

Bahwa syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara itu syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian;

Bahwa jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan), maka akibatnya perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), maka akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum;

2) Bahwa Perjanjian Dapat Dibatalkan artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang tidak memberikan sepakatnya secara bebas atas kehendak sendiri). Bahwa Perjanjian dapat dibatalkan adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat subjektif sebagai syarat sah perjanjian;

Sedangkan Perjanjian Batal Demi Hukum artinya perjanjian batal, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Bahwa Perjanjian batal demi hukum adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif sebagai syarat sah perjanjian;

3) Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas, maka Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan Batal Demi Hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Ps. 1320 KUH Perdata;

Bahwa obyek jual-beli sebagaimana dimuat dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut adalah sebidang tanah seluas 1.200 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha, yang terletak di Jl. Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota

Halaman 12 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan, Provinsi Sumatera Utara, namun faktanya diatas lahan seluas 1.200 m² tersebut telah berdiri bangunan berupa “Pagar Beton Keliling (Permanen)”;

Bahwa selain itu, berdasarkan Salinan Surat Perintah Penyitaan No.: SPS.194/PUPNWJ/1994 tertanggal 13 September 1994 yang dikeluarkan oleh Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah I Medan, dapat juga diketahui bahwasannya tanah yang akan disita oleh Negara adalah “sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara”. Bahwa sebidang tanah yang dimaksud dalam surat ini adalah sebidang tanah kosong, tidak ada berdiri bangunan apapun diatasnya;

Bahwa setelah bertahun-tahun lamanya berjuang mencari lokasi sebenarnya dari sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan tersebut, Penggugat memperoleh kesimpulan sebagai berikut:

- (1) diatas lahan seluas 1.200 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha tersebut telah ada berdiri bangunan, bukan berupa tanah kosong;
- (2) lahan seluas 1.200 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha tersebut tidak pernah ada atau fiktif;
- (3) oleh-karena lahan 1.200 m² tersebut tidak dikuasai langsung oleh Willy Ascha atau bahkan lahan 1.200 m² tersebut tidak pernah ada, sehingga wajar saja jika lahan 1.200 m² tersebut tidak pernah laku di lelang atau dijual oleh Negara sejak tahun 1993/1994 dan bahkan baru laku terjual pada tahun 2010, dimana Penggugat sebagai Pembeli dan korbannya;
- 4) Bahwa oleh-karena Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan

Halaman 13 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



Batal Demi Hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif sahny suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Ps. 1320 KUH Perdata, MAKA perbuatan Para Tergugat yang telah menjual "tanah kosong seluas 1.200 m²" tersebut kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

Bahwa Para Tergugat ini sepertinya ingin membuat Penggugat berselisih dengan Pihak lain di lokasi tanah seluas 1.200 m². Bahwa Penggugat tidak bersedia berselisih dengan Pihak lain di lokasi tanah tersebut, karena Penggugat sudah mengeluarkan biaya pembelian sebesar Rp. 240.000.000,- jadi seharusnya Para Tergugat yang berselisih dengan Pihak lain di lokasi tanah seluas 1.200 m²;

Lalu bagaimanakah bentuk "perbuatan melawan hukum" yang telah dilakukan oleh Para Tergugat? Bahwa bentuk perbuatan melawan hukum itu adalah adanya indikasi bahwasannya Para Tergugat telah menjual barang yang memiliki cacat tersembunyi. Bahwa dalam transaksi jual beli, penjual pada dasarnya memiliki dua kewajiban utama, yaitu: menyerahkan barang dan menanggungnya (vide Ps. 1474 KUH Perdata);

Bahwa kemudian terkait dengan kewajiban "menanggung atau penanggungan", R. Subekti dalam bukunya yang berjudul Aneka Perjanjian (hal. 19) menyatakan bahwasannya "penjual diwajibkan menanggung cacat-cacat tersembunyi (verborgen gebreken) pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu";

Bahwa secara spesifik, ketentuan Ps. 1491 KUH Perdata mengatur tentang kewajiban Penjual terhadap Pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

- (1) penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; dan
- (2) tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian;

Bahwa BENAR tidak ada definisi yang mengartikan "cacat tersembunyi" secara eksplisit. Namun, ketentuan Ps. 1504



KUH Perdata dan Ps. 1506 KUH Perdata menerangkan sejumlah ketentuan berikut:

“Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang”;

“Ia harus menjamin barang terhadap cacat yang tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat itu, kecuali jika dalam hal demikian ia telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak wajib menanggung sesuatu apa pun”;

Bagaimana jika ditemukan cacat pada barang yang sudah dibeli? Bahwa berdasarkan hukum, Pembeli dapat memilih beberapa opsi sebagaimana diatur dalam ketentuan Ps. 1507 KUH Perdata, antara lain:

- (1) mengembalikan barangnya sambil menuntut kembali uang harga pembelian; atau
- (2) tetap memiliki barang itu sambil menuntut kembali sebagian dari uang harga pembelian sebagaimana ditentukan oleh hakim setelah mendengar ahli tentang itu;

Bagaimana hukumnya jika menjual barang cacat tersembunyi? Penjual wajib melaksanakan dua kewajiban berikut:

- (1) Jika penjual telah mengetahui cacat-cacat barang, maka penjual wajib mengembalikan uang harga pembelian yang telah diterimanya dan mengganti segala biaya kerugian serta bunga (vide Ps. 1508 KUH Perdata);
- (2) Jika penjual tidak mengetahui adanya cacat-cacat barang, maka penjual wajib mengembalikan uang harga barang pembelian dan mengganti biaya untuk menyelenggarakan pembelian dan penyerahan, sekadar itu dibayar oleh pembeli (vide Ps. 1509 KUH Perdata);

5) Bahwa dengan terlaksananya Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota



Medan, maka Para Tergugat masing-masing telah menerima manfaat sebagai berikut:

- (1) Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Keuangan Republik Indonesia telah menerima manfaat berupa: pemasukan Negara terkait pengembalian uang Negara dalam bentuk pembayaran hutang, dimana PT. Ferwasi Utama memiliki hutang kepada Negara Republik Indonesia c.q. PT. Bank Dagang Negara (Persero) Cabang Medan;
- (2) PT. Bank Dagang Negara (Persero) q.q. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk juga telah menerima manfaat berupa: pengembalian uang Negara, dimana PT. Ferwasi Utama memiliki hutang kepada Negara Republik Indonesia c.q. PT. Bank Dagang Negara (Persero) Cabang Medan;
- (3) Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan menerima manfaat berupa: selesainya tugas dan tanggungjawab dari KPKNL Medan q.q. Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah I Medan dalam proses penagihan;
- (4) PT. Ferwasi Utama juga telah menerima manfaat berupa: berakhirnya permasalahan utang-piutang antara PT. Ferwasi Utama dengan Negara Republik Indonesia c.q. PT. Bank Dagang Negara (Persero) q.q. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk;
- (5) Willy Ascha juga telah menerima manfaat berupa: memperoleh kehidupan yang tenang tanpa perlu lagi dihantui tanggungjawabnya kepada Negara dan tidak lagi mendapatkan Surat Perintah Penyitaan dari Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah I Medan;

Lalu apa manfaat yang diterima oleh Penggugat dengan adanya Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut? Jawabannya: Tidak Ada! Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) pada tahun 2010, tetapi sampai dengan saat ini Penggugat belum merasakan manfaat apapun dari pembelian tanah tersebut, karena tanah kosong yang dijual ternyata sudah berdiri bangunan berupa pagar beton permanen yang mengelilingi tanah tersebut;

- 6) Bahwa oleh-karena Para Tergugat telah menerima manfaat dari adanya peristiwa hukum sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan, sedangkan Penggugat sampai dengan saat ini belum juga dapat menikmati manfaat dari peristiwa hukum sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut dikarenakan tanah kosong seluas 1.200 m² sebagaimana dimuat dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut justru ternyata sudah ada bangunan "Pagar Beton Keliling (Permanen)", sehingga obyek jual-beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut tidak sesuai dengan fakta sebenarnya di lapangan (adanya cacat tersembunyi). Sehingga oleh-karenanya Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad); Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut diatas telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang menentukan apakah suatu perbuatan itu dapat dikualifikasikan sebagai suatu "perbuatan yang melawan hukum". Syarat-syarat tersebut yaitu perbuatan Para Tergugat tersebut telah:

- (1) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- (2) bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- (3) bertentangan dengan kesusilaan;
- (4) bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian;

Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Ps. 1365 KUH Perdata (Burgerlijk Wetboek), dalam Buku III, pada bagian "Tentang Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Demi Undang-Undang" yang menyatakan bahwasannya "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" adalah sebagai berikut, yaitu: ada perbuatan (positif maupun negatif); perbuatan itu melawan hukum; ada kerugian; ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; ada kesalahan;

Halaman 17 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



Bahwa Penggugat tidak bersedia “ribut” atau berselisih dengan Pihak lain yang ada di lokasi tanah seluas 1.200 m², Penggugat hanya sebagai pembeli yang beritikad baik yang sudah mengeluarkan uang sebesar Rp. 240.000.000,- pada tahun 2010, yang sampai dengan saat ini belum menerima manfaat apapun dari pembelian tersebut. Sehingga seharusnya Para Tergugat lah yang bertanggung-jawab, mengapa menjual tanah yang sudah dikuasai orang lain kepada Penggugat?!

7) Bahwa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut diatas, yang menjual tanah seluas 1.200 m² yang sudah dikuasai orang lain kepada Penggugat telah menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat, dimana berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan kerugian adalah “kondisi dimana seseorang tidak mendapatkan keuntungan dari apa yang telah mereka keluarkan”. Kerugian ini dalam hukum dapat dipisahkan menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni: Kerugian Materil dan Kerugian Imateril;

Bahwa kerugian materil, yaitu: kerugian yang nyata-nyata ada, yang diderita oleh Penggugat dan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari yang disebabkan oleh adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa kerugian materil yang diderita oleh Penggugat adalah dikarenakan Penggugat sejak tahun 2010 tidak dapat menikmati haknya sebagai Pembeli terhadap sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Sri Wahyuni yang menjadi obyek jual-beli dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan;

Bahwa pada tahun 2010, sesuai dengan Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010, Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) untuk membeli sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan Para Tergugat telah menerima manfaat dari proses jual-beli tersebut, dimana Negara Republik Indonesia melalui Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Keuangan Republik Indonesia dan PT. Bank Dagang Negara (Persero) q.q. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk telah menerima manfaat langsung yaitu: pengembalian Uang Negara dengan adanya pembayaran Hutang PT. Ferwasi Utama. Sementara itu, Penggugat sampai dengan saat ini belum merasakan manfaat apapun dari pembelian tanah seluas 1.200 m² sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010;

Bahwa oleh-karena Para Tergugat, terutama Negara Republik Indonesia c.q. Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Keuangan Republik Indonesia dan/atau PT. Bank Dagang Negara (Persero) q.q. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk telah menerima manfaat langsung berupa: pengembalian Uang Negara dari penjualan tanah seluas 1.200 m² sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), maka Para Tergugat secara tanggung-renteng memiliki kewajiban untuk memberikan ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) dengan perhitungan harga tanah di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, saat ini berkisar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per m²;

Bahwa dengan dibayarkannya ganti kerugian materil tersebut diatas, maka Penggugat akan mengembalikan dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978,

Halaman 19 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Sri Wahyuni kepada Para Tergugat;

Bahwa jika Para Tergugat merasa keberatan dengan nilai uang ganti rugi tersebut, maka Para Tergugat cukup memberikan ganti kerugian dengan cara memberikan Penggugat sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebagai pengganti tanah seluas 1.200 m² yang dibeli Penggugat pada tahun 2010;

Bahwa selain itu, akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah mengalami kerugian immateril sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah). Bahwa kerugian immaterial merupakan kerugian yang di derita akibat perbuatan melawan hukum terjadi yang tidak dapat dipulihkan kembali dan/atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara Penggugat, menimbulkan ketakutan, rasa sakit, dan terkejut karena harus bermasalah dengan Hukum, sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang;

Bahwa adapun cakupan kerugian immaterial menurut kaidah baru di dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 304/Pdt/2011/PN.Smg menyatakan "KEKECEWAAN" termasuk dalam unsur kerugian immateril. Hal mana juga dapat kita lihat dalam Arrest Hoge Raad tertanggal 31 Desember 1937 Hoetink No. 123 dan juga dalam Putusan Majelis Hakim Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 antara A Thamrin vs PT. Merantama;

Bahwa Penggugat kecewa dengan Para Tergugat karena ternyata terdapat cacat tersembunyi dalam obyek jual-beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010, padahal Para Tergugat telah menerima manfaat dari pembayaran uang oleh Penggugat sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), dimana tanah kosong seluas 1.200 m² yang dijual kepada Penggugat tersebut ternyata sudah dikuasai Pihak lain dibuktikan dengan adanya bangunan pagar keliling diatas tanah seluas 1.200 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8) Bahwa kemudian untuk menjamin agar gugatan Para Penggugat tidak illusoir, kabur, dan tidak bernilai, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) sesuai dengan ketentuan Ps. 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44) terhadap:

(1) Tanah dan Bangunan milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 36-38, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan – Provinsi DKI Jakarta;

(2) Tanah dan Bangunan milik Willy Ascha yang terletak di Jl. Metal No. 106 C, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara;

-dan oleh-karenanya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dan Willy Ascha untuk segera mengosongkan kedua obyek sita jaminan tersebut diatas, bila perlu dengan pengawalan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) adalah suatu upaya paksa dan merupakan wujud formil dari penerapan Ps. 1131 KUH Perdata yang menyatakan “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”;

Bahwa Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia (hal. 93)” juga menyatakan bahwasannya “sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menguangkan atau menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat”;

Bahwa M. Yahya Harahap juga menyatakan bahwasannya pada pokoknya “sita jaminan itu bertujuan agar barang milik Tergugat tidak digelapkan atau diasingkan selama proses persidangan berlangsung, sehingga nantinya putusan dapat dilaksanakan”.

Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum

Halaman 21 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 282)” juga menerangkan bahwasannya “penyitaan berasal dari terminologi beslag (bahasa Belanda) dan istilah bahasa Indonesia, beslah, yang istilah bakunya adalah sita atau penyitaan”;

Bahwa untuk menjaga dan menjamin kepentingan hukum Penggugat, maka Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar memberikan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi;

Bahwa kemudian untuk menjamin pelaksanaan putusan oleh Para Tergugat, maka wajar jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat bila Para Tergugat tetap lalai dalam melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

B. Petitum

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk memeriksa, mengadili, dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Ps. 1365 KUH Perdata;
3. Menyatakan sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan (sekarang menjadi Kecamatan Medan Tembung), Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Sri Wahyuni bukan merupakan tanah kosong;

Halaman 22 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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. Menyatakan sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan (sekarang menjadi Kecamatan Medan Tembung), Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Sri Wahyuni telah dikuasai sebelumnya oleh Pihak lain sebelum dijual kepada Penggugat;
5. Menyatakan Para Tergugat telah menjual “tanah seluas 1.200 m²” yang memiliki “cacat tersembunyi (verborgen gebreken)” kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menanggung cacat tersembunyi (verborgen gebreken) pada barang yang dijualnya tersebut kepada Penggugat;
7. Menyatakan Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan Batal Demi Hukum;
8. Memerintahkan Penggugat untuk segera mengembalikan dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Sri Wahyuni tersebut kepada Para Tergugat;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung-renteng membayar Ganti Kerugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) dan juga memberikan Ganti Kerugian Immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah);
10. Menyatakan demi hukum sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslagh) terhadap:
 - 1) Tanah dan Bangunan milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 36-38, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan – Provinsi DKI Jakarta;

Halaman 23 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Tanah dan Bangunan milik Willy Ascha yang terletak di Jl. Metal No. 106 C, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara;

11. Memerintahkan Tergugat II dan Tergugat IV untuk mengosongkan tanah dan/atau bangunan tersebut dibawah ini bila perlu dengan pengawalan dan bantuan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia, yaitu terhadap:

1) Tanah dan Bangunan milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 36-38, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan – Provinsi DKI Jakarta;

2) Tanah dan Bangunan milik Willy Ascha yang terletak di Jl. Metal No. 106 C, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara;

12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung-renteng membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak tidak terlaksananya putusan yang telah berkekuatan tetap ini oleh Para Tergugat;

13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

14. Menyatakan demi hukum Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, ataupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);

15. Membebaskan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing hadir Kuasanya tersebut diatas sedangkan Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya padahal telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat III, Tergugat

Halaman 24 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Sarma Siregar, S.H.,M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan telah dilakukan perbaikan Gugatan pada tanggal 18 Desember 2023;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan Jawabannya secara Elektronik tertanggal 27 Mei 2024 sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I

A. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait dengan sebidang tanah seluas 1.200 m2 yang terletak di Jalan Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara (selanjutnya disebut "Objek Sengketa") yang dibeli oleh Penggugat yang menurutnya terdapat cacat tersembunyi.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut di atas dengan bantahan yang pada pokoknya Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat karena Penggugat melakukan jual beli atas objek sengketa tidak melalui mekanisme PUPN.
4. Bahwa benar objek sengketa sebelumnya merupakan aset yang disita oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) sebagai jaminan atas piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama (Tergugat III) yang diserahkan pengurusannya oleh PT Bank Dagang Negara (Persero) (sekarang PT Bank Mandiri (Persero)) (Tergugat II).

Halaman 25 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



5. Bahwa faktanya terhadap piutang negara tersebut telah diselesaikan oleh Tergugat III melalui pelunasan sebagaimana dibuktikan dalam Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas No. SPPNL-76/PUPNC.02.01/2010 tanggal 27 September 2010. Dengan demikian jelas terbukti penyelesaian piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama (Tergugat III) diselesaikan melalui pelunasan oleh Debitur, bukan melalui eksekusi lelang dengan Penggugat sebagai pembeli, sehingga Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.

B. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Error In Persona (Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Keliru (Gemis anhoeda nigheid))

1. Bahwa Tergugat I sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang menarik Menteri Keuangan menjadi salah satu pihak tergugat dan ditempatkan sebagai Tergugat I (Tergugat utama) dalam perkara a quo, padahal faktanya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I.

2. Bahwa untuk memperoleh hak milik atas objek sengketa, Penggugat membeli objek sengketa bukan melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I cq. Turut Tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli No. 202/2010 tertanggal 1 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan.

3. Bahwa berdasarkan fakta tersebut sangat jelas bahwa Penggugat melakukan jual beli atas objek sengketa tidak melalui mekanisme PUPN yang merupakan salah satu tugas dan fungsi Tergugat I cq Turut Tergugat II.

4. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" pada halaman 114 menyatakan "yang sah sebagai pihak penggugat dan tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut."

5. Bahwa selanjutnya pada halaman 115, M. Yahya Harahap menambahkan "pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian tidak dapat dijadikan sebagai tergugat, karena akan berakibat orang



yang ditarik sebagai tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat.”

6. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 angka 3, Penggugat membeli objek sengketa sesuai dengan Akta Jual Beli No. 202/2010 tertanggal 1 Oktober 2010 bukan melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I cq. Turut Tergugat II.

7. Bahwa selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak”. Sedangkan dalam gugatan a quo sangat jelas bahwa perselisihan/sengketa hukum yang dialami oleh Penggugat adalah dengan penjual objek sengketa.

8. Bahwa dengan demikian, apabila Penggugat benar mengalami kerugian sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan, maka seharusnya Penggugat menjadikan penjual objek sengketa sebagai Tergugat I (Tergugat utama) karena merupakan pihak yang ikut terlibat dalam perjanjian jual beli dengan Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 202/2010 tertanggal 1 Oktober 2010.

9. Bahwa selain itu, Tergugat I juga tidak selayaknya diikutsertakan dalam gugatan a quo karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apalagi perselisihan/sengketa hukum dengan pihak Tergugat I.

10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memutus agar Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara karena tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Kedudukan Panitia Urusan Piutang Negara Sebagai Pengurus Piutang Negara

a. Bahwa Tergugat I cq. Turut Tergugat II merupakan satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan pengurusan piutang negara

Halaman 27 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

- b. Bahwa terjadinya proses pengurusan piutang negara atas nama PT Ferwasi Utama (Tergugat III) dikarenakan adanya penyerahan pengurusan piutang negara melalui surat No. Cab.33/9855 tanggal 19 Desember 1992 oleh PT Bank Dagang Negara (Persero) (sekarang PT Bank Mandiri (Persero)) (Tergugat II) selaku Kreditur dengan jaminan berupa sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jalan Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
 - c. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat I yang melaksanakan pengurusan piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama (Tergugat III) adalah tindakan yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - d. Bahwa mengingat tindakan Tergugat I sebatas melaksanakan kewajiban hukumnya, maka tidak tepat apabila tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat I.
3. Tergugat I Tidak Memiliki Hubungan Hukum Dengan Penggugat
- a. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan seolah-olah Penggugat membeli objek sengketa dari Tergugat I.
 - b. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 angka 3, Penggugat membeli objek sengketa bukan melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I cq. Turut Tergugat II. sesuai dengan Akta Jual Beli No. 202/2010 tertanggal 1 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan.
 - c. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 dan 6 angka 4 poin (1) juga mengakui bahwa Willy Ascha (Tergugat IV) yang merupakan pemilik tanah memberikan kuasa kepada Samsudin Asmar untuk membayar dan melunasi segala kewajiban yang harus diayar kepada Departemen Keuangan cq Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah I Medan cq Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Medan

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



baik dengan cara angsuran dan/atau melunasinya dengan sekaligus.

d. Bahwa pengakuan Penggugat tersebut sesuai dengan fakta bahwa pada tanggal 27 September 2010 melalui Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas No. SPPNL-76/PUPNC.02.01/2010, piutang negara atas nama Sdr. Willy Freddrika Adjidar Ferdinandus (PT Ferwasi Utama) TELAH LUNAS.

e. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, jelas bahwa piutang negara atas nama Sdr. Willy Freddrika Adjidar Ferdinandus (PT Ferwasi Utama) telah diselesaikan dengan cara pelunasan oleh Debitur.

f. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa hubungan hukum Penggugat bukanlah dengan Tergugat I karena Penggugat tidak membeli objek sengketa secara lelang eksekusi, namun hubungan hukum Penggugat adalah dengan penjual objek sengketa.

4. Tidak Ada Satupun Perbuatan Tergugat I Yang Melawan Hukum

a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan ;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum ;
- Harus ada unsur kesalahan ;
- Harus ada kerugian yang diderita ;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

b. Bahwa ternyata tindakan Tergugat I dalam pengelolaan piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, sehingga tidak dapat dituntut ganti rugi.

c. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sama sekali tidak ada dalil Penggugat yang dapat dipertanggungjawabkan dasar hukumnya, karena faktanya Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Penggugat.

5. Tuntutan Ganti Rugi Penggugat Tidak Berdasar Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa mengingat sangat jelas dan terbukti Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, maka tidak tepat apabila Tergugat I ikut dihukum membayar ganti rugi.

b. Bahwa oleh karena itu sudah selayaknya permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 9 yang memohon Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil sebesar Rp2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

c. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (illusioner), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat I nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (Vide: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

d. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para Para Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para Para Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg

Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

Halaman 30 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
6. Permohonan Penggugat Tentang Pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Tidak Berdasar Hukum
- a. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 14 yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, ataupun kasasi.
- b. Bahwa suatu putusan tidak dapat sembarangan untuk dimintakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad). Terdapat syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan Uitvoerbaar Bij Vooraad, yakni harus memenuhi syarat ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, sebagai berikut:
- 1) terdapat suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti;
 - 2) terdapat keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - 3) apabila tuntutan sementara dikabulkan dalam hal perselisihan tentang kepemilikan.
- c. Bahwa selain Pasal 191 ayat (1) RBg, terdapat juga ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, yang pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- 1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;



- 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- 5) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- 6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- 7) pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

d. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan HIR maupun SEMA tersebut.

e. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

f. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

D. Simpulan

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat I berikan simpulan sebagai berikut:

1. Bahwa benar piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama (Tergugat III) diurus oleh Panitia Urusan Piutang Negara setelah adanya penyerahan pengurusan piutang negara melalui surat No. Cab.33/9855 tanggal 19 Desember 1992 oleh PT Bank Dagang Negara (Persero) (sekarang PT Bank Mandiri (Persero)) (Tergugat II) selaku Kreditur dengan jaminan berupa sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

2. Bahwa benar piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama telah diselesaikan dengan cara pembayaran secara lunas piutangnya sebagaimana dibuktikan dengan terbitnya Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas No. SPPNL-76/PUPNC.02.01/2010 tanggal 27 September 2010;

3. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, karena Penggugat tidak membeli objek sengketa secara lelang yang diselenggarakan oleh Turut Tergugat II, sehingga sudah selayaknya Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

4. Bahwa tindakan Tergugat I dalam pengurusan piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, sehingga tidak ada satupun tindakan Tergugat I yang dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui Jawaban Tergugat I tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

E. Petitum

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat
3. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;
5. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Terima kasih

Jawaban Tergugat II

I. DALAM EKSEPSI:

A. GUGATAN ERROR IN PERSONA

Halaman 33 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 1 halaman 4 pada intinya mendalilkan bahwa PT Ferwasi Utama (in casu Tergugat III) memiliki hutang kepada Tergugat II.
2. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 3 s.d. 5 halaman 5 dan 6 pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat merasa dirugikan karena tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 13/Indrakasih tanggal 29 Februari 1978 atas nama Willy Ascha (in casu Tergugat IV) (untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa") bukan merupakan tanah kosong melainkan telah dikelelingi pagar beton dan dikuasai oleh pihak lain.
3. Bahwa sesuai Surat dari Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Sumatera Utara No. SPPNL-76/PUPNC.02.01/2010 tanggal 27 September 2010 kepada Direktur PT Ferwasi Utama (in casu Tergugat IV) perihal Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas (untuk selanjutnya disebut "Surat Pernyataan Lunas") pada intinya menyatakan bahwa pengurusan piutang negara atas nama PT Ferwasi Utama (in casu Tergugat III) telah lunas terhitung sejak tanggal 27 September 2010.
4. Bahwa sesuai Akta Jual Beli No. 202/2010 tanggal 1 Oktober 2010, Penggugat telah melakukan jual beli atas Objek Sengketa dengan Samsudin Asmar (in casu Turut Tergugat I) selaku penerima kuasa dari Tergugat IV selaku pemilik agunan. Jual beli atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I terjadi pada tanggal 1 Oktober 2010 setelah fasilitas kredit atas nama Tergugat III telah dinyatakan lunas oleh Turut Tergugat I sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Lunas sehingga segala tindakan jual beli terhadap Objek Sengketa sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II. Oleh karenanya tindakan Penggugat yang menarik Tergugat II dalam perkara a quo akibat proses jual beli Objek Sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat IV pada tanggal 1 Oktober 2010 merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.
5. Bahwa berdasarkan dalil di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (niet onvankelijke verklaard) karena seharusnya Penggugat tidak mengikutsertakan Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara a quo (gemis aanhoeda nigheid).

Halaman 34 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUR LIBEL).

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 3 halaman 12 pada intinya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Telah terdapat bangunan di atas Objek Sengketa;
- b. Objek Sengketa telah dikuasai pihak lain; dan
- c. Objek Sengketa tidak pernah ada atau fiktif.

2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak konsisten dalam menjelaskan pokok permasalahan dalam perkara a quo serta tidak memiliki landasan hukum yang jelas dalam menyampaikan dalil-dalil dalam gugatannya yaitu Penggugat menyatakan bahwa telah berdiri bangunan berupa pagar beton di atas Objek Sengketa dan saat ini berada dalam penguasaan pihak lain, namun di sisi lain Penggugat menyatakan bahwa Objek Sengketa tidak pernah ada atau fiktif.

3. Bahwa dalil-dalil gugatan tidak konsisten dalam menjelaskan pokok permasalahan dalam perkara a quo membuat Tergugat II mengalami kesulitan dalam memahami gugatan maupun melakukan pembelaan terhadap gugatan Penggugat karena gugatan tidak jelas/kabur (obscuur libel).

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut merupakan dalil-dalil yang tidak jelas atau kabur dan bertentangan dengan syarat formil gugatan yaitu dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (duidelijk), sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 492K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan:

“Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”

5. Bahwa, sejalan dengan hal-hal dan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, ketentuan Pasal 8 Ayat (3) Rv, menyatakan bahwa yang telah diterima sebagai aturan beracara berdasarkan ajaran “procesdoelmatigheid” untuk kepentingan beracara, setiap Gugatan yang diajukan harus berdasar “dalil yang jelas, terang dan tertentu (een deugdeleijk en bepalde conclusie)”.

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur serta menyebabkan Tergugat II kesulitan dalam memberikan tanggapan atas dalil tersebut, sehingga berdasarkan uraian eksepsi di atas, sudah sepantasnya menurut hukum, apabila Majelis Hakim dalam

Halaman 35 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya dan setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) akibat gugatan tidak jelas (obscur libel).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang dicantumkan oleh Tergugat II Dalam Eksepsi mohon dianggap dicantumkan kembali Dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.

TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEHINGGA TIDAK DAPAT DIMINTAI PERTANGGUNGJAWABAN

3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil pada posita gugatan serta petitum gugatan yang pada intinya mendalilkan Para Tergugat (termasuk Tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual Objek Sengketa yang memiliki "cacat tersembunyi" kepada Penggugat dikarenakan Penggugat membeli Objek Sengketa yang bukan berupa tanah kosong melainkan telah ada bangunan yaitu pagar beton permanen dan telah dikuasai oleh orang lain, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Tambahan No. 24/182 tanggal 1 Maret 1983 (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), Tergugat II telah memberikan fasilitas kredit kepada PT Ferwasi Utama (in casu Tergugat III) dengan nilai limit kredit sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang penandatanganannya diwakili oleh Tergugat IV selaku Direktur dari PT Ferwasi Utama sehingga secara hukum Perjanjian Kredit telah sah dan mengikat para pihak sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) juncto. Pasal 1338 KUHPperdata.
- b. Bahwa berdasarkan Surat Tergugat II No. Cab. 33/9855 tanggal 19 Desember 1992 perihal Penyerahan Piutang Negara a/n PT. Ferwasi Utama Debitur Macet Cabang Kami, Tergugat II telah menyerahkan penagihan atas piutang Tergugat III kepada Turut Tergugat II berikut dengan jaminan berupa Objek Sengketa dan tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 204 atas nama Ny. Willy FA Ferdinandus.
- c. Bahwa sesuai Surat Pernyataan Serah Terima Piutang No. STP.517/PUPN.II/ 1993, Cabang Panitia Urusan Piutang Negara

Halaman 36 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

Medan (in casu Turut Tergugat II) (untuk selanjutnya disebut "Surat Pernyataan Serah Terima Piutang") Turut Tergugat II telah menerima piutang atas nama Tergugat III dari Tergugat II dengan total kewajibannya sebesar Rp13.893.747,00 (tiga belas juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus empat puluh tujuh rupiah) beserta seluruh jaminan dari piutang tersebut sehingga terhitung mulai tanggal 27 Januari 1993, kewenangan dan kewajiban serta tanggung jawab tentang pengurusan dan penagihan piutang kepada Tergugat III berada sepenuhnya pada Turut Tergugat II.

d. Bahwa pada tanggal 27 September 2010, sesuai Surat Pernyataan Lunas Turut Tergugat II telah memberitahukan kepada Tergugat III yang ditembuskan kepada Tergugat II bahwa piutang atas nama Tergugat III kepada Tergugat II telah dinyatakan lunas oleh Turut Tergugat II yang pada intinya menyampaikan sebagai berikut:

"Setelah diperhitungkan pembayaran terakhir yang dilakukan melalui Rekening Bendahara Penerimaan KPKNL Medan No. 100.01.02.018377-0 pada PT Bank Sumut Cabang Medan sesuai Nota Kredit tanggal 22 September 2010 dan berdasarkan hasil verifikasi, dengan ini kami nyatakan bahwa Piutang Negara atas nama Saudara telah lunas."

e. Bahwa pada tanggal 29 September 2010, sesuai Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (in casu Turut Tergugat II) No. S.432/ WKN.02/KNL.0106/2010 tanggal 29 September 2010 perihal Pemindahbukuan Uang kepada Penyerah Piutang pada intinya menyampaikan kepada Pimpinan PT Bank Sumut Cabang Utama Medan untuk memindahbukukan uang sebesar Rp13.893.747,00 (tiga belas juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus empat puluh tujuh rupiah) dari rekening Bendaharawan Penerima KPKNL Medan Nomor: 100.01.02.018377-0 yang berasal dari setoran Penanggung Hutang (in casu Tergugat III) kepada negara untuk keuntungan Penyerah Piutang (in casu Tergugat II).

f. Bahwa Penggugat pada posita gugatan angka 3, halaman 5 pada intinya menyampaikan bahwa Penggugat melakukan pembelian Objek Sengketa pada tanggal 1 Oktober 2010 dengan

Halaman 37 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

menandatangani Akta Jual Beli No. 202/2010 tanggal 1 Oktober 2010 dengan Samsudin Asmar (in casu Turut Tergugat I) yang bertindak sebagai penerima kuasa dari Willy Ascha (in casu Tergugat IV) di hadapan Rohmawaty Sondang Saragih S.H., PPAT Kota Medan (in casu Turut Tergugat IV).

g. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II jabarkan di atas, terlebih dahulu kewajiban kredit Tergugat III kepada Tergugat II telah dinyatakan lunas pada tanggal 27 September 2010 dan kemudian pembelian atas Objek Sengketa dan penandatanganan Akta Jual Beli No. 202/2010 tanggal 1 Oktober 2010 antara Penggugat dengan Tergugat IV yang diwakili oleh Turut Tergugat I terjadi pada tanggal 1 Oktober 2010 sehingga Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum terkait dengan Akta Jual Beli No. 202/2010 tanggal 1 Oktober 2010 melainkan hanya mengikat antara Penggugat dengan Turut Tergugat I beserta Tergugat IV.

h. Dengan demikian, proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat IV/Turut Tergugat I tidak berkaitan dengan lunasnya kewajiban kredit Tergugat III kepada Tergugat II, sehingga Penggugat tidak dapat meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat II terkait dengan proses maupun akibat yang timbul dari Akta Jual Beli No. 202/2010 tanggal 1 Oktober 2010.

4. Bahwa Penggugat pada posita gugatan angka 7, halaman 8 pada intinya menyebutkan bahwa Penggugat melakukan pembelian atas Objek Sengketa pada tanggal 1 Oktober 2010 dan selama bertahun-tahun Penggugat merasa tidak dapat menikmati Objek Sengketa tersebut karena telah dikuasai oleh pihak lain, namun demikian Penggugat baru mengajukan gugatan kepada Tergugat II pada tanggal 3 Oktober 2023 atau 13 (tiga belas) tahun sejak pembelian Objek Sengketa.

5. Bahwa merupakan hal yang sangat tidak wajar apabila Penggugat tidak melakukan perbuatan hukum apapun terkait pengusaan secara fisik terhitung sejak Penggugat membeli Objek Sengketa dari Tergugat IV yaitu pada tanggal 1 Oktober 2010 dalam kurun waktu selama 13 (tiga belas) tahun sehingga menunjukan adanya itikad buruk dari Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo yang didasari oleh asumsi dari Penggugat bahwa Objek Sengketa telah dikuasai pihak lain (namun Penggugat tidak mengetahui identitas pihak lain tersebut) dan tidak

Halaman 38 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

terdapat dokumen yang mendukung dalil Penggugat dalam perkara a quo.

6. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 2.7) s/d angka 2.8), halaman 19 s.d. 20 dan petitum gugatan angka 9, halaman 23 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp2.400.000.000,00 dan kerugian immateriil sebesar Rp100.000.000.000,00 dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa dalil posita gugatan angka 2.7) halaman 20 pada intinya menyebutkan Penggugat mengalami kerugian dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Kerugian materiil sebesar Rp2.400.000.000,00 yang merupakan perhitungan harga tanah di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara saat ini berkisar Rp2.000.000,00 per m².
- 2) Kerugian immateriil sebesar Rp100.000.000.000,00 yang merupakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dipulihkan kembali dan/atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara Penggugat.
- 3) Bahwa apabila Para Tergugat merasa keberatan dengan nilai ganti rugi maka Para Tergugat cukup memberikan Penggugat sebidang tanah seluas 1.200m² sebagai pengganti dari Objek Sengketa.

b. Bahwa kerugian yang didalilkan oleh Penggugat dialami sejak dilakukannya pembelian terhadap Objek Sengketa pada 1 Oktober 2010 sehingga kerugian tersebut tidak berhubungan sama sekali dengan kedudukan Tergugat II dan Penggugat tidak berhak untuk meminta ganti rugi ataupun meminta tanah pengganti dari Objek Sengketa kepada Tergugat II.

c. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara rinci bagaimana perhitungan kerugian yang dialami oleh Penggugat baik secara materiil maupun immateriil sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- 1) No. 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, yang menyatakan:

Halaman 39 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

“Tuntutan ganti rugi harus ditolak bilamana Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayar kepadanya”.

2) No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan :

“Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, tuntutan tersebut harus ditolak”.

3) No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan :

“Setiap Tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.

d. Bahwa tindakan Tergugat II dalam menerima pelunasan piutang dari Tergugat III tidak berhubungan dengan Penggugat sebab Penggugat melakukan pembelian Objek Sengketa setelah piutang Tergugat III kepada Tergugat II dinyatakan lunas, sehingga petitum Penggugat yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian dan menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sudah seharusnya ditolak.

7. Bahwa Tergugat II menolak petitum gugatan angka 10 dan 11 halaman 24 yang pada intinya memerintahkan untuk diletakan sita jaminan dan pengosongan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 36-38, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan sebab Tergugat II merupakan badan usaha milik Negara sehingga asset tersebut menjadi asset Negara dan berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap asset-asset milik Negara (baik berupa uang/surat berharga, barang bergerak, barang tidak bergerak, maupun hak kebendaan lainnya). Dengan demikian, permohonan sita yang diajukan terhadap aset milik Tergugat II adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan, karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dalil tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.

Halaman 40 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



8. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam petitum gugatan angka 14 halaman 24 yang pada intinya meminta putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding ataupun kasasi karena perkara ini tidak memenuhi syarat-syarat perkara yang putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran MA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo. Surat Edaran MA No.4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001, sebagai berikut :

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

9. Bahwa Tergugat II menolak dan tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat lainnya, dalam hal terdapat dalil Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat II secara tegas, tidak berarti Tergugat II mengakui dalil Penggugat tersebut, melainkan semata-mata karena dalil Penggugat tersebut tidak relevan dengan perkara ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat II mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

atau

Dalam Subsidair

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

Jawaban Turut Tergugat II

A. PENDAHULUAN

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait dengan sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jalan Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara (selanjutnya disebut "Objek Sengketa") yang dibeli oleh Penggugat, dimana menurut Penggugat terdapat cacat tersembunyi.
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut dengan bantahan yang pada pokoknya Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat karena Penggugat melakukan jual beli atas objek sengketa tidak melalui mekanisme PUPN (Turut Tergugat II).
4. Bahwa objek sengketa sebelumnya merupakan objek yang disita oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/KPKNL Medan sebagai jaminan hutang atas piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama (Tergugat III) yang diserahkan pengurusannya oleh PT Bank Dagang Negara (Persero) Cabang Medan Ahmad Yani, saat ini PT Bank Mandiri (Persero)/Tergugat II. Bahwa penyitaan tersebut merupakan rangkaian proses pengurusan piutang negara yang dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama yang diserahkan oleh Tergugat II.
5. Barang jaminan hutang yang dilakukan penyitaan sebagaimana Berita Acara Penyitaan Nomor: BA-194/BAP/WPL.01/KP.02/2004 tanggal 15 Juli 2004 adalah berupa sebidang tanah seluas 1.200 m² berikut segala apa yang tumbuh dan tertanam diatasnya terletak di Jalan Sidorukun (Rencana Jalan) Lingkungan VI Kelurahan Indrakasih Kecamatan Medan Tembung Kota

Halaman 42 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Medan, sesuai SHM No.13 a.n. Willy Ascha. Adapun batas-batas tanah tersebut yaitu, sebelah Utara dengan rencana jalan Sidorukun, sebelah Selatan dengan tanah penduduk, sebelah Barat dengan persil tanah, sebelah Timur dengan persil tanah. Pada saat dilakukan penyitaan oleh Jurusita Piutang Negara, objek barang jaminan hutang tersebut digarap oleh masyarakat setempat dan diolah sebagai lahan persawahan, sedangkan rencana jalan digarap penduduk setempat dengan ditanami tanaman seperti singkong, dan sebagainya.

6. Bahwa faktanya terhadap piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama tersebut telah LUNAS sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas No. SPPNL-76/PUPNC.02.01/2010 tanggal 27 September 2010 yang diterbitkan oleh PUPN/KPKNL Medan (Turut Tergugat II). Dengan demikian jelas terbukti bahwa penyelesaian piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama (Tergugat III) diselesaikan melalui pelunasan oleh Debitur, bukan melalui mekanisme lelang sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4 poin 2, sehingga Turut Tergugat II sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.

7. Bahwa terhadap jaminan piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama berupa Asli Sertipikat Hak Milik No.13 tanggal 29 Februari 1978 a.n. Willy Ascha (Tergugat IV) telah diserahkan oleh Turut Tergugat II kepada Sdr. Samsudin Asmar (Turut Tergugat I) selaku kuasa dari Willy Ascha, sebagaimana Berita Acara Serah Terima Dokumen Asli Barang Jaminan dan atau Harta Kekayaan Lain Nomor: 71/WKN.02/KNL.0104/2010 tanggal 22 September 2010.

B. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Error In Persona (Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Keliru (Gemis anhoeda nigheid)

1. Bahwa Turut Tergugat II sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang menarik Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Sumatera Utara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo, padahal faktanya Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.

2. Bahwa sebagaimana dalil gugatannya, Penggugat dalam memperoleh hak milik atas objek sengketa BUKAN melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I cq. Turut Tergugat II, namun secara jual beli biasa antara Sdr. Samsudin Asmar sebagai Pihak Penjual dan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pihak Pembeli yang diperbuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan. Hal ini sesuai dengan Akta Jual Beli No. 202/2010 tanggal 1 Oktober 2010.

3. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat halaman 5 poin 3 dan 4 menyebutkan: tanggal 01 Oktober 2010 Penggugat membeli sebidang tanah seluas 1.200 m2 sesuai SHM No.13 tanggal 29 Februari 1978 a.n. Willy Ascha, dari Sdr. Samsudin Asmar. Sedangkan Sdr. Samsudin Asmar menerima Asli agunan piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama dari Turut Tergugat II tanggal 22 September 2010 karena piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama telah lunas. Dengan demikian terlihat jelas bahwa jual beli antara Samsudin Asmar dan Penggugat atas SHM No.13 tersebut dilakukan SETELAH Samsudin Asmar menerima agunan piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama dari Turut Tergugat II. Itu artinya Turut Tergugat II TIDAK MEMPUNYAI kaitan dengan peristiwa hukum yang terjadi antara Samsudin Asmar dan Penggugat.

4. Bahwa berdasarkan fakta tersebut sangat jelas bahwa Penggugat melakukan jual beli atas objek sengketa tidak melalui mekanisme PUPN melainkan melakukan jual beli atas objek sengketa dengan Sdr. Samsudin Asmat (Turut Tergugat I) yang tidak ada kaitan hukumnya sama sekali dengan Turut Tergugat II.

5. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" pada halaman 114 menyatakan "yang sah sebagai pihak penggugat dan tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut."

6. Bahwa selanjutnya pada halaman 115, M. Yahya Harahap menambahkan "pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian tidak dapat dijadikan sebagai tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat."

7. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 angka 3, Penggugat membeli objek sengketa sesuai dengan Akta Jual Beli No. 202/2010 tertanggal 1 Oktober 2010 bukan melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I cq. Turut Tergugat II.

8. Bahwa selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan

Halaman 44 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak". Sedangkan dalam gugatan a quo sangat jelas bahwa perselisihan/sengketa hukum yang dialami oleh Penggugat adalah dengan penjual objek sengketa.

9. Bahwa dengan demikian, apabila Penggugat benar mengalami kerugian sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan, maka seharusnya Penggugat menjadikan penjual objek sengketa sebagai Tergugat I (Tergugat utama) karena merupakan pihak yang ikut terlibat dalam perjanjian jual beli dengan Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 202/2010 tertanggal 1 Oktober 2010.

10. Bahwa selain itu, Turut Tergugat II dan Tergugat I juga tidak selayaknya diikutsertakan dalam gugatan a quo karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apalagi perselisihan/sengketa hukum dengan pihak Turut Tergugat II dan Tergugat I.

11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memutuskan agar Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara karena tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat II mempertanyakan sikap dari Penggugat yang baru mempersoalkan tanah yang dibelinya sejak tahun 2010 itu, dimana saat ini sudah kurang lebih 14 tahun. Seharusnya Penggugat melakukan pengawasan terhadap tanah yang dibelinya atau paling tidak memberikan tanda batas tanah sederhana sejak dibeli sehingga tidak menimbulkan perselisihan kepemilikan dikemudian hari. Penggugat juga menjelaskan pada halaman 9 gugatannya, bahwa SHM No.13 yang merupakan objek sengketa telah diubah menjadi atas nama SRI WAHYUNI yang sebelumnya atas nama Willy Ascha. Dengan perubahan identitas pemilik atas tanah tersebut (BALIK NAMA) maka seharusnya lokasi dan batas-batas tanah milik Penggugat sudah jelas karena diterbitkan oleh instansi yang berwenang untuk itu yaitu Kantor Pertanahan Kota Medan (Turut Tergugat III). Demikian juga halnya dengan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat, maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dirinya sebagai pemilik sah atas tanah tersebut. Dengan demikian akan memberikan kekuatan secara hukum bagi Penggugat atau pemegang hak atas tanah apabila ada perselisihan pertanahan dengan pihak ketiga.

3. Kedudukan Panitia Urusan Piutang Negara Sebagai Pengurus Piutang Negara

a. Bahwa Tergugat I cq. Turut Tergugat II merupakan satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan pengelolaan piutang negara sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

b. Bahwa terjadinya proses pengelolaan piutang negara atas nama PT Ferwasi Utama (Tergugat III) dikarenakan adanya penyerahan pengelolaan piutang negara melalui surat No. Cab.33/9855 tanggal 19 Desember 1992 oleh PT Bank Dagang Negara (Persero) Cabang Medan Ahmad Yani (sekarang PT Bank Mandiri (Persero)) (Tergugat II) selaku Kreditur dengan jaminan berupa sebidang tanah seluas 1.200 m2 yang terletak di Jalan Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

c. Bahwa dengan demikian, tindakan Turut Tergugat II yang melaksanakan pengelolaan piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama (Tergugat III) adalah tindakan yang SAH dan telah SESUAI dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

d. Bahwa mengingat tindakan Turut Tergugat II sebatas melaksanakan kewajiban hukumnya, maka sangat tidak tepat apabila tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Turut Tergugat II.

4. Turut Tergugat II Tidak Memiliki Hubungan Hukum Dengan Penggugat

a. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan seolah-olah Penggugat membeli objek sengketa dari Turut Tergugat II.

b. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 angka 3, Penggugat membeli objek sengketa bukan melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I cq. Turut Tergugat II, melainkan melalui jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 202/2010 tertanggal 1 Oktober

Halaman 46 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

2010 yang dibuat di hadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan.

c. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 dan 6 angka 4 poin (1) juga mengakui bahwa Willy Ascha (Tergugat IV) yang merupakan pemilik tanah memberikan kuasa kepada Samsudin Asmar untuk membayar dan melunasi segala kewajiban yang harus diayar kepada Departemen Keuangan cq Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah I Medan cq Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Medan baik dengan cara angsuran dan/atau melunasinya dengan sekaligus.

d. Bahwa pengakuan Penggugat tersebut sesuai dengan fakta bahwa pada tanggal 27 September 2010 melalui Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas No. SPPNL-76/PUPNC.02.01/2010, piutang negara atas nama Sdr. Willy Freddrika Adjidar Ferdinandus (PT Ferwasi Utama) TELAH LUNAS.

e. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, jelas bahwa piutang negara atas nama Sdr. Willy Freddrika Adjidar Ferdinandus (PT Ferwasi Utama) telah diselesaikan dengan cara pelunasan hutang oleh Debitur, BUKAN pelunasan melalui pelaksanaan lelang.

f. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa hubungan hukum Penggugat bukanlah dengan Turut Tergugat II karena Penggugat tidak membeli objek sengketa melalui lelang eksekusi, namun hubungan hukum Penggugat adalah dengan penjual objek sengketa.

5. Tidak Ada Satupun Perbuatan Turut Tergugat II Yang Melawan Hukum

a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan ;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum ;
- Harus ada unsur kesalahan ;
- Harus ada kerugian yang diderita ;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Halaman 47 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



b. Bahwa ternyata tindakan Turut Tergugat II dalam pengurusan piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, sehingga tidak dapat dituntut ganti rugi.

c. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sama sekali tidak ada dalil Penggugat yang dapat dipertanggungjawabkan dasar hukumnya, karena faktanya Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Penggugat.

6. Tuntutan Ganti Rugi Penggugat Tidak Berdasar Hukum

a. Bahwa mengingat sangat jelas dan terbukti Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, maka tidak tepat apabila Turut Tergugat II ikut dihukum membayar ganti rugi.

b. Bahwa oleh karena itu sudah selayaknya permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 9 yang memohon Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil sebesar Rp2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

c. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (illusioner), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Turut Tergugat II secara nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (Vide: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

d. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- 1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971
- 2) Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima oleh Para Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

3) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971

4) Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para Para Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para Para Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

5) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg

6) Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

7. Permohonan Penggugat Tentang Pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Tidak Berdasar Hukum

a. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 14 yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, ataupun kasasi.

b. Bahwa suatu putusan tidak dapat sembarangan untuk dimintakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad). Terdapat syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan Uitvoerbaar Bij Vooraad, yakni harus memenuhi syarat ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, sebagai berikut:

1. terdapat suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti;
2. terdapat keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
3. apabila tuntutan sementara dikabulkan dalam hal perselisihan tentang kepemilikan.

c. Bahwa selain Pasal 191 ayat (1) RBg, terdapat juga ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad)

Halaman 49 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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

dan Provisionil, yang pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

1. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
2. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
4. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
5. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
6. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
7. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

d. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan HIR maupun SEMA tersebut.

e. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

f. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

Halaman 50 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



D. Simpulan

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Turut Tergugat II sampaikan simpulan sebagai berikut:

1. Bahwa benar piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama (Tergugat III) diurus oleh Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Sumatera Utara/KPKNL Medan setelah adanya penyerahan pengurusan piutang negara melalui surat No. Cab.33/9855 tanggal 19 Desember 1992 dari PT Bank Dagang Negara (Persero) Cabang Medan Ahmad Yani (sekarang PT Bank Mandiri (Persero)) (Tergugat II) selaku Kreditur dengan jaminan berupa sebidang tanah seluas 1.200 m2 yang terletak di Jalan Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
2. Bahwa benar piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama telah diselesaikan dengan cara pembayaran secara lunas piutangnya sebagaimana dibuktikan dengan terbitnya Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas No. SPPNL-76/PUPNC.02.01/2010 tanggal 27 September 2010;
3. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, karena Penggugat tidak membeli objek sengketa secara lelang yang diselenggarakan oleh Turut Tergugat II, sehingga sudah selayaknya Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.
4. Bahwa tindakan Turut Tergugat II dalam pengurusan piutang negara a.n. PT Ferwasi Utama telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, sehingga tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat II yang dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum
5. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena selain telah ditanggapi melalui Jawaban Turut Tergugat II ini, juga tidak berdasarkan hukum.

E. Petitum

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;
5. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Jawaban Turut Tergugat III

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel)
 - Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT III terhadap PENGGUGAT karena Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Peralihan Hak, Pembebanan Hak Tanggungan dan Pencatatan Perkara yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 ;
 - Bahwa dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT jelas adalah Obscuur Libel dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT III diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang



dimaksud atau setidak-tidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

2. Tentang Gugatan Kekeliruan Pihak (Error in Persona)

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut sangat nyata dan keliru dengan mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai TURUT TERGUGAT III, dikatakan demikian sebab TURUT TERGUGAT III hanyalah merupakan Badan Hukum yang tidak memiliki kepemilikan di atas objek perkara a quo, karena TURUT TERGUGAT III hanya bertugas dalam mengadministrasi saja sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang baik, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat nyata telah terjadi error in persona atas objek gugatan PENGGUGAT tersebut dan sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang Terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Tentang gugatan Penggugat Melakukan Kumulasi Subjek

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan PENGGUGAT dalam perkara aquo yang pada intinya menyatakan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I s/d TURUT TERGUGAT II;
- Bahwa menurut Hukum Acara Perdata (RBG/HIR) perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada subyek hukum privat ic. TERGUGAT II, III, IV dan TURUT TERGUGAT I dan IV diajukan ke Pengadilan Umum sedangkan terhadap TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, III, V, VI, dan VII selaku Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi fakta hukum yang terjadi PENGGUGAT mengajukan gugatan dalam perkara aquo telah melakukan penggabungan (kumulasi subyek) subyek hukum privat dan publik, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan seperti yang dilakukan PENGGUGAT dalam perkara aquo, sehingga menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di Peradilan Indonesia harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Bahwa untuk mendukung dalil tersebut diatas TURUT TERGUGAT III menghunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977, yang secara tegas menyatakan sebagai berikut :

Halaman 53 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



“Karena antara Tergugat-tergugat tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III tetap dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;

2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi ;

3. Bahwa TURUT TERGUGAT III telah menerbitkan obyek perkara a quo, yaitu Sertipikat Milik No. 13/Indrakasih, terbit tanggal 29 Desember 1978, semula terdaftar atas nama WILLY ASCHA, yang berasal dari Pemberian Hak atas Tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara di Medan tanggal 30 Oktober 1978, No. Sk. 668/DA/HM/M/1978, sesuai dengan P.L.L. No. 973/1978/I, yang terletak di Jalan Sidorukun (dalam), seluas 1.200 M2;

Bahwa terhadap objek perkara aquo, terdapat catatan : “Ketentuan dalam Diktum “PERTAMA” persyaratan angka 6 Surat Keputusan pemberian Hak Milik ini tercatat; “Jika Pemerintah memerlukan bahagian dari tanah Hak Milik tersebut untuk kepentingan umum, ataupun apabila tanah tersebut terkena rencana pembuatan/pelebaran jalan ataupun gang yang diperlukan untuk kepentingan umum, sesuai dengan ketentuan dari Dinas Tata Kota Kotamadya Medan; maka penerima Hak Milik wajib mengosongkan dan menyerahkan bagian tanah yang diperlukan ataupun yang terkena rencana pembuatan/pelebaran jalan itu kepada yang berwenang yang mana pelaksanaannya diatur sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku tentang pembebasan tanah untuk kepentingan umum/Pemerintah”;

Bahwa terhadap objek perkara aquo, terdapat catatan masing-masing: “SKPT Lelang tanggal 29 Desember 2004 dan SKPT Lelang tanggal 25 Mei 2005”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap objek perkara aquo, terdapat catatan: “Blokir dicabut oleh KPKNL Nomor : S-1520/WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 22 September 2020”;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut ada dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh R. S. Saragih, tanggal 30 September 2010, 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 kemudian beralih haknya kepada SRI WAHYUNI, berdasarkan Akta Jual Beli No. 202/2010 tanggal 01 Oktober 2010 yang diperbuat dihadapan ROHMAWATY SONDANG SARAGIH, S.H., selaku PPAT, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan Stempel: “Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 864/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 09 Oktober 2023”;

4. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pengecekan Sertipikat, Peralihan Hak, dan Pencatatan Perkara terhadap sertipikat 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 jo. 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 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis, sehingga proses penerbitan Sertipikat a quo tidak ada merugikan kepentingan PENGGUGAT dan telah sesuai dengan Asas – Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan PENGGUGAT untuk melayangkan gugatan karena sertipikat tersebut sah demi hukum, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Halaman 55 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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)



III. PETITUM

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

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

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara Elektronik tertanggal 10 Juni 2024 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan Duplik secara Elektronik tertanggal 24 Juni 2024;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 yaitu :

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No. 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m2 atas nama Sri Wahyuni, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Kuasa No. 08 tertanggal 15 September 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Salinan Surat Perintah Penyitaan No. SPS.194/PUPNWJ/1994 tertanggal 13 September 1994, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Jawaban KPKNL Medan (Turut Tergugat III), selanjutnya diberi tanda bukti P-5;



6. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 12/Indrakasih tertanggal 20 September 1978 dengan luas 622 m2 atas nama Vera Boru Tambunan sebagaimana telah beralih haknya terakhir kali menjadi atas nama Bonar Sibarani, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1090/Indrakasih tertanggal 07 Maret 2000, Surat Ukur No. 43/Indrakasih tertanggal 09 Oktober 1999, dengan luas 790 m2 atas nama Insinyur Herbin Nainggolan sebagaimana telah beralih haknya menjadi atas nama Lasminar Adelina Sibarani, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2012, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa fotocopy surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan asli kecuali bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 berupa fotocopy dari fotocopy;

Manimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Suwarno**, bersumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat namun tidak mengenal Samsudin Asmar dan Willy Ascha;
- Bahwa saksi merupakan pekerja yang mengerjakan pondasi cor pagar di tanah milik Penggugat, pada tahun 2010. Pada saat itu di lokasi ada tanaman kangkung;
- Bahwa saksi tidak selesai mengerjakan pondasi cor pagar tersebut karena setelah waktu seminggu sejak mengerjakan pondasi, ada pihak lain yang keberatan dan menyuruh untuk berhenti melakukan pekerjaan karena tanah tersebut bukan milik Penggugat melainkan tanah miliknya;
- Bahwa pada waktu pihak tersebut menyuruh menghentikan pengerjaan pondasi, di lokasi tersebut ada suami Penggugat yaitu Pak Is namun tidak ada perlawanan karena setelah itu pengerjaan pondasi tidak dilanjutkan oleh Saksi;
- Bahwa saksi tidak mengingat nama jalan tempat lokasi pengerjaan pondasi tersebut, namun menerangkan lokasinya lewat parit busuk;
- Bahwa Saksi juga menerangkan tidak mengetahui kapan Pak Is membeli tanah tersebut;



2. Saksi **Syahrial**, bersumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak mengenal Sdri. Sri Wahyuni (*in casu* Penggugat), dan juga para pihak yang berperkara dalam perkara *a quo*;
- Bahwa saksi merupakan supir mobil *pick up* yang mengantarkan bahan material untuk pengerjaan pondasi cor ke lokasi objek perkara;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa lokasi tempat dia mengantarkan bahan material bukan Jalan Sidorukun melainkan nama jalannya adalah Jalan Sibolga;
- Bahwa saksi menerangkan lokasi tempat dia mengantarkan bahan material adalah berjarak \pm 400 m setelah parit busuk.
- Bahwa saksi menerangkan kondisi jalan ke lokasi tempat dia mengantarkan bahan material adalah jalannya berbatu-batu;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa dia bukan orang yang tinggal di daerah berdekatan dengan lokasi objek.

3. Saksi **Simon Sihotang**, bersumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat namun tidak mengenal Samsudin Asmar dan Willy Ascha;
- Bahwa sejak tahun 1985 saksi pernah tinggal di dekat lokasi objek perkara, yaitu Jalan Surya (dahulu Jalan Sibolga), namun saat ini tinggal di Jalan Bhayangkara;
- Bahwa saat ini lokasi objek perkara masuk menjadi Kecamatan Medan Tembung, dahulu Kecamatan Medan Denai;
- Bahwa di lokasi objek perkara tidak pernah ada jalan Sidorukun Dalam.
- Bahwa dahulu pemilik tanah yang menjadi objek perkara adalah marga Nainggolan dengan luas tanah 40 m x 48 m. Lalu Nainggolan menjual kepada boru Sibarani yang bersuami orang bule/barat. Sampai saat ini tanah tersebut dikuasai oleh boru Sibarani, dan telah mendirikan rumah permanen yang cukup besar;
- Bahwa dahulu tanah tersebut pernah disita oleh bank, namun tidak tahu bank apa dan tidak mengingat tahun berapa disita;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-4 yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Surat Penyerahan Piutang Negara a.n. PT Ferwasi Utama No. Cab.33/9855 tanggal 19 Desember 1992, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1a;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Serah Terima Piutang No. STP-517/PUPN.I/1993 tanggal 27 Januari 1993, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1b;
3. Fotocopy Surat Perintah Penyitaan No. SPS.194/PUPNW.I/1994 tanggal 13 September 1994, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2a;
4. Fotocopy Surat Perintah Penyitaan No. SPS.194/PUPNW.I/1994 tanggal 13 September 1994, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2a;
5. Fotocopy Berita Acara Penyitaan No. BA-194/BAP/WPL.01/KP.02/ 2004 tanggal 15 Juli 2004, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2b;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas No. SPPNL-76/PUPNC.02.01/2010 tanggal 27 September 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
7. Fotocopy Surat Permintaan Pencabutan Blokir No. : S-1520 /WKN.02/KNL.01/2010 tanggal 22 September 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;

Menimbang, bahwa fotocopy surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan seluruhnya sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-5 yaitu :

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Tambahan No. 24/182 tanggal 1 Maret 1983, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotocopy Surat No. 33/9855 tanggal 19 Desember 1992 perihal Penyerahan Piutang Negara a/n. PT. Ferwasi Utama Debitur Macet cabang kami, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Serah Terima Piutang No. 517/PUPN.I/1993 tanggal 27 Januari 1993, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotocopy Surat Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Sumatera Utara No. SPPNL-76/PUPNC.02.01/2010 tanggal 27 September 2010 perihal Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotocopy Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan No. S.432/WKN.02/KNL.0106/2010 tanggal 29 September 2010 perihal Pemindahbukuan Uang Kepada Penyerahan Piutang, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotocopy surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan seluruhnya sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-1 dan bukti T.II-5 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-21 yaitu :

1. Fotocopy Surat dari PT. Bank Dagang Negara (Persero Cabang Medan Ahmad Yani No. Cab.33/9855 tanggal 19 Desember 1992 perihal Penyerahan Piutang Negara a/n PT Ferwasi Utama Debitur Macet Cabang Kami, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-1;
2. Fotocopy Perjanjian Kredit Tambahan No. 24/82 tanggal 1 Maret 1983, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-2;
3. Fotocopy Resume Hasil Penelitian Kasus Nomor: BKPN.510-B/KP/Jan/92-93 tanggal 22 Januari 1993 yang diterbitkan Turut Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-3;
4. Fotocopy Pernyataan Serah Terima Piutang Nomor: STP-517/PUPN.I/1993 tanggal 27 Januari 1983 yang diterbitkan Turut Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-4;
5. Fotocopy Surat Panggilan No. S.529/PG/WPN.01/KP.0202/1993 tanggal 4 Februari 1993 yang diterbitkan Turut Tergugat II ditujukan kepada debitur Willy Fredika Adjidar Ferdinandus / PT Ferwasi Utama, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-5;
6. Fotocopy Surat Peringatan ke-II No. 434/Per.2/WPN.01/KP.0202/1993 tanggal 30 Maret 1993 yang diterbitkan Turut Tergugat II ditujukan kepada debitur Willy Fredika Adjidar Ferdinandus / PT Ferwasi Utama, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-6;
7. Fotocopy Surat Peringatan Terakhir S.16/Per.3/WPN.01/KP.0202/1993 tanggal 16 April 1993, yang diterbitkan Turut Tergugat II ditujukan kepada debitur Willy Fredika Adjidar Ferdinandus / PT Ferwasi Utama, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-7;
8. Fotocopy Surat Penetapan Jumlah Piutang Negara No. KEP-129/PUPN.I/1993 17 Juli 1993 tanggal 17 Juli 1993 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-8;
9. Fotocopy Surat Paksa No. SP.239/PUPNW.I/1993 tanggal 26 Agustus 1993, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-9;

Halaman 60 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/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. Fotocopy Surat Pemberitahuan Surat Paksa tanggal 13 Juli 1994, kepada debitur Sdr. Illy Fredrika Adjidar Ferdinandus, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-10;
11. Fotocopy Salinan Surat Perintah Penyitaan No. SPS.194/PUPNW.I/1994 tanggal 13 September 1994, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-11;
12. Fotocopy Berita Acara Penyitaan No. BA-194/BAP/WPL.01/KP.02/2004 tanggal 15 Juli 2004, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-12;
13. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 13 tanggal pengeluaran sertipikat sementara 29-12-1978 atas nama Wily Ascha, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-13;
14. Fotocopy Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan No. SPPBS-310/PUPNC.02.02/2004 tanggal 20 Agustus 2004, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-14;
15. Fotocopy Nota Pembayaran : ND-352/WKN.02/KNL.0106/2010 tanggal 22 September 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-15;
16. Fotocopy Nota Dinas Laporan Hasil Verifikasi Piutang Negara atas nama PT. Ferwasi Utama Nomor ND-188/WKN.02/KNL.0106/2010 tanggal 22 September 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-16;
17. Fotocopy Nota Dinas Laporan Hasil Verifikasi atas Dokumen Barang Jaminan Nomor ND-71/WKN.02/KNL.0106/2010 tanggal 22 September 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-17;
18. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Dokumen Asli Barang Jaminan atau Harta Kekayaan Lain Nomor Nomor 71/WKN.02/KNL.0104/2010 tanggal 22 September 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-18;
19. Fotocopy Surat Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas Nomor 76/PUPNC.02.01/2010 tanggal 27 September 2010 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II ditujukan kepada Willy Fredrika Adjidjar Ferdinandus / PT Ferwasi Utama, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-19;
20. Fotocopy Surat Pernyataan dari Samsudin Asmar selaku Kuasa dari Willy Ascha tanggal 22 September 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-20;
21. Fotocopy Surat Permintaan Pencabutan Pemblokiran Nomor S-1520/WKN.02/KNL.01/2010 tanggal 22 September 2010 yang diterbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Turut Tergugat II ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Medan, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-21;

Menimbang, bahwa fotocopy surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan seluruhnya sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.II-2 dan TT.II-13, berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT.III-1 yaitu :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 13/Indra Kasih terbit tanggal 29 Desember 1978 yang berasal dari pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-1;

Menimbang, bahwa fotocopy surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan seluruhnya sesuai dengan aslinya;

Manimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa pada hari Jum'at tanggal 26 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan secara elektronik tanggal 2 September 2024 dan Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan dalam perkara ini;

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

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Error In Persona;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat melakukan Komulasi Subjek;

Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Menimbang bahwa setelah mempelajari eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, ternyata eksepsi tersebut bukanlah menyangkut kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relatif. Hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sudah masuk dalam materi perkara yang masih memerlukan pembuktian. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, eksepsi tersebut nantinya dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara. Sehingga eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugatan tanggal 03 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat khususnya mengenai subjek yang dijadikan sebagai pihak dalam gugatan;

Menimbang, bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat menyatakan:

- 1) Bahwa berdasarkan Salinan Surat Perintah Penyitaan No.: SPS.194/PUPNWJ/1994 tertanggal 13 September 1994 yang dikeluarkan oleh Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah I Medan, diketahui bahwasannya PT. Ferwasi Utama memiliki hutang kepada Negara Republik Indonesia c.q. PT. Bank Dagang Negara (Persero) Cabang Medan, dimana dalam surat tersebut PT. Ferwasi Utama tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Surat Paksa No.: SP-239/PUPNWJ/1993 tertanggal 26 Agustus 1993; Bahwa kemudian berdasarkan Surat Perintah Penyitaan No.: SPS.194/PUPNWJ/1994 tertanggal 13 September 1994 tersebut, Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah I Medan memerintahkan Jurusita pada KP3N Medan untuk menyita barang jaminan dan/atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang PT. Ferwasi Utama, berupa: "sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun, Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara";
- 2) Bahwa menariknya, sejak tahun 1993, tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha tersebut tidak laku dijual atau dilelang oleh Pihak Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Medan;

Bahwa sampai dengan bergabungnya PT. Bank Dagang Negara (Persero) menjadi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara tersebut juga tetap tidak dapat dijual ataupun di lelang, dan baru pada tahun 2010, tepatnya pada tanggal 01 Oktober 2010, tanah seluas 1.200 m² tersebut laku terjual dan Negara kemudian menerima uang hasil penjualan tanah tersebut;

- 3) Bahwa pada tahun 2010, tepatnya pada tanggal 01 Oktober 2010, Penggugat kemudian membeli sebidang tanah seluas 1.200 m² yang terletak di Jl. Sidorukun (dalam), Kelurahan Indrakasih, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha, sesuai dengan Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan;

Bahwa penyerahan uang pembelian tanah seluas 1.200 m² tersebut diatas dilakukan di Gedung PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 7, Kelurahan Hamdan, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan – Provinsi Sumatera Utara. Bahwa sesuai dengan yang dimuat dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010, tanah seluas 1.200 m² tersebut diatas dibeli oleh Penggugat seharga Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan menurut keterangannya merupakan tanah kosong tanpa ada terdapat atau berdiri bangunan apapun diatasnya;

- 4) Bahwa dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut, Samsudin Asmar bertindak sebagai Pihak Penjual dan Penggugat sebagai Pihak Pembeli. Bahwa dengan adanya Surat Kuasa No.: 08 tertanggal 15 September 2010 yang dibuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., Notaris Kota Medan tersebut, maka Willy Ascha bertindak sebagai Pemberi Kuasa dan Samsudin Asmar sebagai Penerima Kuasa;

Bahwa dalam Surat Kuasa No.: 08 tertanggal 15 September 2010, disebutkan bahwasannya Samsudin Asmar diberikan kuasa khusus "...untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa dalam segala urusan dan pekerjaan sehubungan dengan:

Halaman 64 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) membayar dan melunasi segala kewajiban yang harus dibayar, dilunasi pada Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah I Medan, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Medan, baik dengan cara angsuran dan/atau melunasinya dengan sekaligus;
- (2) bilamana kewajiban tersebut diatas telah dibayar dan dilunasi sebagaimana mestinya, meminta dan menerima asli surat-surat (dokumen-dokumen) atas: Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² atas nama Willy Ascha;
- (3) selanjutnya bilamana dianggap perlu, Penerima Kuasa diberi hak dan wewenang untuk menjual, mengoperkan dan/atau mengalihkan rumah/tanah tersebut diatas kepada siapa saja yang dianggap baik oleh Penerima Kuasa sendiri, dengan memakai harga dan syarat-syarat/perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa, termasuk kepada Penerima Kuasa sendiri;
- 5) Bahwa setelah melakukan pembelian terhadap sebidang tanah kosong seluas 1.200 m² sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010, maka Sertipikat Hak Milik No.: 13/Indrakasih tertanggal 29 Februari 1978, Surat Ukur No.: 973/1978 tertanggal 16 November 1978, dengan luas 1.200 m² yang semula tercatat atas nama Willy Ascha kemudian telah diubah menjadi atas nama Sri Wahyuni oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan;

Bahwa Penggugat bersama dengan Suaminya dan beberapa orang pekerjanya kemudian mendatangi lokasi tanah kosong seluas 1.200 m² yang dibelinya tersebut untuk melakukan penimbunan, namun ternyata tanah kosong yang dibelinya sesuai dengan Akta Jual Beli No.: 202/2010 tertanggal 01 Oktober 2010 tersebut bukanlah berupa tanah kosong, tetapi justru telah ada bangunan "Pagar Beton Keliling (Permanen)";

Bagaimana ini ceritanya bisa menjual tanah kepada orang dengan masalah-masalahnya. Jikalau Penggugat tahu bahwasannya diatas tanah seluas 1.200 m² tersebut sudah ada bangunan, yang berarti sudah ada Pihak lain yang menguasai tanah seluas 1.200 m² tersebut, maka Penggugat tidak akan bersedia mengeluarkan uang sebesar Rp. 240.000.000,- pada tahun 2010;

Menimbang, bahwa ketika Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di objek perkara pada hari Jum'at tanggal 26 Juli 2024 ternyata objek

Halaman 65 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara telah di pagar tembok dan dikuasai oleh **Boru Sibarani** yang tidak ikut dijadikan pihak (subjek) oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena **Boru Sibarani** tidak dijadikan sebagai pihak (subjek) dalam gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consortium). Sehingga Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat selanjutnya. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Hukum Acara Perdata/RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.289.100.00 (tiga juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu seratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, tanggal 24 September 2024, oleh kami As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Firza Andriansyah, S.H., M.H. dan Sulhanuddin, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn tanggal 09 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 02 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rahmadan Syahputra, S.Kom.,SH.,MH Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Firza Andriansyah, S.H., M.H.

As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H.

Halaman 66 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 864/Pdt.G/2023/PN Mdn



Sulhanuddin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rahmadan Syahputra, S.Kom.,SH.,MH

Perincian biaya:

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000.00
2.	Biaya proses	: Rp.	150.000.00
3.	Biaya Penggandaan	: Rp.	125.000.00
4.	Ongkos panggil	: Rp.	2.004.100.00
5.	Peemeriksaan Setempat	: Rp.	960.000.00
6.	Meterai	: Rp.	10.000.00
7.	Redaksi	: Rp.	10.000.00
	Jumlah	: Rp.	3.289.100.00

(tiga juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu seratus rupiah);