

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- , 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Citra Aditya Bakti: Bandung
- Achmad Ali. 2015. *Menguak Tabir Hukum*. Kencana: Jakarta.
- Ahmadi Miru. 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Raja Grafindo: Jakarta.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2018. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. RajaGrafindo: Depok.
- Ali Ahmad Chomzah. 2003. *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak atas Tanah, Sertipikat dan Permasalahannya*. Pustaka Nasional: Jakarta.
- Arifin P. Soeriaatmadja. 1986. *Mekanisme Pertanggungjawaban Keuangan Negara: Suatu Tinjauan Yuridis*. Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.
- Budiono Kusumohamidjojo. 2011. *Filsafat Hukum: Problematik Ketertiban yang Adil*. Mandar Maju: Bandung.
- Cekli Setya, et. al. 2016. *Penjelasan Hukum Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP): Jakarta.
- Effendi Perangin. 1992. *Praktek Pengurusan Hak Atas Tanah*. Rajawali: Jakarta
- , 2003. *Hukum Waris*. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- H. Ishaq. 2018. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta.
- H. R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Citra Aditya Bakti: Bandung.

- Hendry Campbell Black. 1979. *Black's Law Dictionary*. Fifth Edition. West Publishing Co: Saint Paul (Minnesota, United States of America).
- Henny Tanuwidjaja. 2012. *Pranata Hukum Jaminan Hutang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Refika Aditama: Bandung.
- Hermansyah. 2006. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana: Jakarta.
- Herowati Poesoko. 2012. *Dinamika Hukum Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*. Aswaja Pressindo: Yogyakarta.
- J. Satrio. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Citra Aditya Bakti: Jakarta.
- , 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- , 2002. *Hukum Jaminan: Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- , 2012. *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Johnny Ibrahim. 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media Publishing: Malang.
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Rajawali Pers: Jakarta.
- M. Natsir Asnawi. 2014. *Hermeneutika Putusan Hakim, Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata*. UII Press: Yogyakarta.
- M. Nazir Salim, Heri Priyatmoko, Muh Arif Suhattanto. 2014. *Dari Dirjen Agraria Menuju Kementerian Agraria: Perjalanan Sejarah Kelembagaan Agraria 1948-1965*. STPN Press: Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni: Bandung.
- , 2013. *Hukum Perseroan Terbatas*. Sinar Grafika: Jakarta.

- Mariam Darus Badruzaman. 1983. *Perjanjian Kredit Bank. Alumni: Bandung.*
- , 2000. *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis.* Alumni: Bandung.
- Mestika Zed. 2008. *Metode Penelitian Kepustakaan.* Yayasan Obor Indonesia: Jakarta.
- Miriam Budiardjo. 2013. *Dasar-Dasar Ilmu Politik.* Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.
- Moh. Koesnardi dan Bintan R. Saragih. 2005. *Ilmu Negara.* Gaya Media Pratama: Jakarta.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum.* Mataram University Press: Mataram.
- Muhammad Djumhana. 2012. *Hukum Perbankan di Indonesia.* Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2012. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris.* Pustaka Pelajar: Yogyakarta.
- Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata.* Rajawali Pers: Jakarta.
- N. Purnomolastu. 2014. *Mengungkap Praktek Perbankan Dibalik Kerahasiaan Bank.* Revka Petra Media: Surabaya.
- Nur Basuki Winarno. 2009. *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi dalam Pengelolaan Keuangan Daerah.* Laksabang Mediatama: Yogyakarta.
- P. N. H. Simanjuntak. 2018. *Hukum Perdata Indonesia.* Prenada Media Group: Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum.* Kencana Prenada Group: Jakarta.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara.* Bina Ilmu: Surabaya.

- , 2012. *Hukum Administrasi dan Good Governance*. Universitas Trisakti: Jakarta.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2008. *Hukum Jaminan: Edisi Revisi Dengan UUHT*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro: Semarang.
- R. Soeroso. 2007. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Alumni: Bandung.
- , 2013. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. 2003. *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap Dengan Analisis Kredit*. Alfabeta: Bandung.
- Ridwan HR. 2016. *Hukum Administrasi Negara*. Rajawali Pers: Jakarta.
- Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2018. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Sentosa Sembiring. 2008. *Hukum Perbankan*. Mandar Maju: Bandung.
- Soedikno Mertokusumo. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*. Bina Cipta Pers: Jakarta.
- Soedjono Dirdjosisworo. 1994. *Pengantar Ilmu Hukum*. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Soeharnoko dan Indah Hartati. 2008. *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*. Kencana: Jakarta.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. 2014. *Penelitian Hukum Normatif*. Rajawali Press: Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2004. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Liberty. Yogyakarta.

-----, 2007. *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty: Yogyakarta.

Subekti. 1989. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermedia: Jakarta.

-----, 2005. *Hukum Perjanjian*. Intermedia: Jakarta.

Sudargo Gautama. 1983. *Pengertian tentang Negara Hukum*. Alumni: Bandung.

Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Alumni: Bandung.

Sutarno. 2005. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Alfabeta: Bandung.

Titik Triwulan Tutik. 2006. *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*. Prestasi Pustaka Publisher: Jakarta.

-----, 2007. *Eksistensi, Kedudukan, dan Wewenang Komisi Yudisial sebagai Lembaga Negara dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945*. Prestasi Pustaka: Jakarta.

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media Group: Jakarta.

-----, 2017. *Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Kencana: Depok.

Zainal Asikin. 2015. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Raja Grafindo: Jakarta.

-----, 2016. *Pengantar Hukum Perusahaan*. Prenadamedia Group: Jakarta.

Zainuddin Ali. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta.

Skripsi, Tesis, dan Disertasi

Bachrudin. 2005. *Penerapan Asas "Tidak Dapat Dibagi-Bagi" dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Sehubungan dengan Upaya*

Penyehatan dan Penyelesaian Pembiayaan pada PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang. Tesis. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Dewi Surya Rahmawati. 2018. *Analisis Putusan Pengadilan Negeri No. 111/Pdt.G/2013/Pn.Yk Dikuatkan Pengadilan Tinggi No. 59/Pdt/2014/Pt.Yk yang Dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 953/K/Pdt/2015 Tentang Perbuatan Melawan Hukum.* Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Moh. Amri Gede. 2019. *Kekuatan Hukum Irah-Irah Eksekutorial Pada Grosse Akta Sebagai Dasar Eksekusi Jaminan.* Tesis. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Palantunan R. Lande. 2021. *Kekuatan Hukum Irah-Irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang Dicantumkan Pada Akta Perjanjian Kredit Notaril.* Tesis. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Renaldi. 2020. *Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Terhadap Munculnya Sertipikat Dengan Kepemilikan Ganda.* Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Jember.

Yopi Junaidillah. 2016. *Makna Irah-Irah "Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa" Pada Sertipikat Hak Tanggungan.* Tesis. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Jurnal dan Karya Ilmiah Lainnya

Andrew Nathanael Saroinsong. 2014. *Fungsi Bank dalam Sistem Penyaluran Kredit Perbankan.* Jurnal Lex Privatum. Universitas Sam Ratulangi. Volume 2 Nomor 3.

Astrid Puspitasari. 2021. *Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Jaminan Kredit Perbankan.* Jurnal Hukum dan Kenotariatan. Universitas Brawijaya. Volume 5 Nomor 4.

Ateng Syafruddin. 2000. *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab.* Jurnal Pro Justitia. Universitas Katolik Parahyangan. Edisi IV.

Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmojo. 2019. *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah.* Jurnal Notarius. Universitas Diponegoro. Volume 12 Nomor 2.

- Dimas Nur Arif Putra Suwandi. 2018. *Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan*. Jurnal Media Iuris. Universitas Airlangga. Volume 1 Nomor 3.
- Estiani dan Adya Paramina Prabandari. 2019. *Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum*. Jurnal Notarius. Universitas Diponegoro. Volume 12 Nomor 2.
- Gilang Bayuaji. 2017. *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet yang Diikat Dengan Hak Tanggungan di PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal*. Jurnal Akta. Universitas Islam Sultan Agung. Volume 4 Nomor 1.
- Goodlieb N. Mamahit dan Daniel F. Aling. 2021. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Yang Disebabkan oleh Penerbitan Sertipikat yang Cacat Hukum*. Jurnal Lex Administratum. Universitas Sam Ratulangi. Volume 9 Nomor 3.
- Haryati. 2007. *Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum*. Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat. Universitas 17 Agustus 1945, Volume 5 Nomor 1.
- Indri Caroline. 2023. *Upaya Pencegahan Terhadap Renvoi Dalam Akta Notaris yang Minutanya Telah Ditandatangani oleh Para Pihak*. Jurnal Notarius. Universitas Sumatera Utara. Volume 1 Nomor 1.
- Kitria Ine Damayanti, Sihabuddin, dan Nurdin. 2016. *Pengaruh Kesalahan Penulisan Komparisi Terhadap Suatu Akta Autentik Notaris Ditinjau Dari Hukum Pembuktian*. Brawijaya Law Student Journal. Universitas Brawijaya. Volume 1 Nomor 1.
- Komang Indra Apsaridewi. 2023. *Tindakan Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank*. Jurnal Kertha Wicaksana. Universitas Hindu Indonesia. Volume 17 Nomor 1.
- Lindryani Sjojfan. 2015. *Prinsip Kehati-hatian (Prudential Banking Principle) dalam pembiayaan Syariah Sebagai Upaya Menjaga Tingkat Kesehatan Bank Syariah*. Pakuan Law Review. Universitas Pakuan. Volume 1 Nomor 2.
- Luh Putu Happy Ekasari. 2019. *Kekuatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala*

- Kantor Pertanahan. Jurnal Hukum Prasada. Universitas Warmadewa. Volume 6 Nomor 1.*
- Made Oka Cahyadi Wiguna. 2017. *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan. Jurnal Legislasi Indonesia. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Volume 14 Nomor 4.*
- Meray Henrik Mezak. 2006. *Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum. Law Review. Universitas Pelita Harapan. Volume 5 Nomor 3.*
- Ni Komang Evic Triani, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani. 2021. *Pewarisan Hak Atas Tanah yang Dibebankan Hak Tanggungan. Jurnal Analogi Hukum. Universitas Warmadewa. Volume 3 Nomor 1.*
- Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra, dan Luh Putu Suryani. 2021. *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. Jurnal Analogi Hukum. Universitas Warmadewa. Volume 3 Nomor 1.*
- Nunik Yuli Setyowati. 2016. *Prinsip-Prinsip Jaminan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Jurnal Repertorium. Universitas Sebelas Maret. Volume 3 Nomor 2.*
- Nurfaqih Irfani. 2020. *Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum. Jurnal Legislasi Indonesia. Direktorat Jendral Peraturan Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan HAM. Volume 16 Nomor 3.*
- Offi Jayanti. 2018. *Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. Universitas Syiah Kuala. Volume 20 Nomor 3.*
- Oman Sukmana. 2016. *Konsep dan Desain Negara Kesejahteraan (Welfare State). Jurnal Sospol. Universitas Muhammadiyah Malang. Volume 2 Nomor 1.*
- Philipus M. Hadjon. 1997. *Tentang Wewenang. Jurnal Yuridika. Universitas Airlangga. Volume 7 Nomor 5-6.*
- Pradesti Elva Rachmayanti dan Ngadino. 2022. *Peran dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan*

Elektronik. Jurnal Notarius. Universitas Diponegoro. Volume 15 Nomor 1.

R. La Porta, *et al.* 2000. *Investor Protection and Corporate Governance. Journal of Financial Economics. Nomor 28.*

Riana Hapsari. 2021. *Penerapan Prinsip 3R (Restructuring, Reschedulling, Reconditioning) Dalam Implementasi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/Pojk.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019. Jurnal Dharmasiswa. Universitas Indonesia. Volume 1 Nomor 4.*

Setyaningsih, Hidayat Abdullah, dan Anis Mashdurohatun. 2018. *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto. Jurnal Akta. Universitas Islam Sultan Agung. Volume 1 Nomor 1.*

Sri Nur Hari Susanto. 2020. *Metode Perolehan dan Batas-Batas Wewenang Pemerintahan. Administrative Law and Governance Journal. Universitas Diponegoro. Volume 3 Nomor 3.*

Sufriadi, 2014. *Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia. Jurnal Yuridis. Universitas Islam Indonesia. Volume 1 Nomor 1.*

Sukardi Lumalente. 2017. *Hapusnya Hak Milik Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lex Privatum. Universitas Sam Ratulangi. Volume 5 Nomor 6.*

Totok Ismawanto dan Hasto Finanto. 2019. *Pengembangan 3R dan 6C dalam Penyaluran Kredit untuk Meminimalkan NPL dan Meningkatkan Profitabilitas (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara, TBK., Balikpapan). Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan. Politeknik Negeri Balikpapan. Volume 20 Nomor 20.*

Winardi Mamonto. 2018. *Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996. Lex Privatum. Universitas Sam Ratulangi. Volume 6 Nomor 4.*

Yogi Gantika Gandawidura. 2019. *Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam*

Pelaksanaan Eksekusi. Jurnal Poros Hukum Padjadjaran. Universitas Padjadjaran. Volume 1 Nomor 1.

Yudhi Setiawan dan Boedi Djatmiko Hadiatmodjo. 2008. *Cacat Yuridis Dalam Prosedur Sebagai Alasan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara. Jurnal Equality. Volume 13 Nomor 1.*

Zakiah Noer dan Ahmad Khoirul Khafid. 2021. *Tanggungjawab Notaris Pengganti Terhadap Kesalahan Akta Otentik Yang Dibuatnya. Jurnal Pro Hukum. Universitas Gresik. Volume 10 Nomor 1.*

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Burgerlijk Wetboek / Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Herzien Inlandsch Reglement / Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui.

Rechtreglement voor de Buitengewesten / Reglemen Hukum Daerah Seberang (di luar Jawa dan Madura).

Undang-Undang No. 13 Tahun 1948 Tentang Mengadakan Perubahan Dalam Vorstenlands Grondhuurreglement

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran.

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keputusan Presiden No. 36 Tahun 1951 tentang Pembubaran Panitia Agraria dan Pembentukan Panitia Agraria yang Baru.

Keputusan Presiden No. 1 Tahun 1956 tentang Panitia Agraria.

Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 Tentang Operasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2305 K/PDT/1999.

Putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

Putusan Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN.Mdn.

Sumber Internet

Askrindo Insurance, *Asuransi Kredit*, <https://askrindo.co.id/asuransi-kredit> diakses pada Tanggal 11 November 2023.

Bank Negara Indonesia. *BNI Griya*. <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-griya> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

-----, *BNI Griya Multiguna*. <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-griya-multiguna> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

-----, *BNI Fleksi*. <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-fleksi> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

-----, *BNI Instant*. <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-instant> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

-----, *BNI Fleksi Pensiun*. <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-fleksi-pensiun> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

BFI Finance. *Apa Itu Restrukturisasi Kredit? Simak Definisi, Jenis, dan Syaratnya*. <https://www.bfi.co.id/id/blog/apa-itu-restrukturisasi-kredit-simak-definisi-jenis-dan-syaratnya#toc-8> diakses pada tanggal 16 Agustus 2023.

Diana Afifah. *Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL*. Hukumonline. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/-baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html> diakses pada tanggal 27 Maret 2023.

Irah-Irah. KBBI Daring. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/irah-irah> diakses pada tanggal 23 Januari 2023.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Pendaftaran Hak Tanggungan*.

<https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/HakTanggung/Pendaftaran>
diakses pada tanggal 22 Mei 2023.

MYS/Ali. *Irah-Irah, Kepala Putusan yang Bermakna Sumpah.* Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/berita/a/irah-irah-kepala-putusan-yang-bermakna-sumpah-lt55a26de809417> diakses pada tanggal 19 Agustus 2022.

Rizky Amalia. *Bolehkah Adendum Mengubah Hal Pokok Perjanjian?.* Hukumonline, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bolehkah-adendum-mengubah-hal-pokok-perjanjian-lt628c7b7d961c5/> diakses pada tanggal 20 Juli 2023.

Syafruddin Kalo. *Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertipikat Hak-Hak Atas Tanah.* Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/berita/a/aspek-dan-implikasi-hukum-dalam-pendaftaran-tanah-dan-penerbitan-sertipikat-hak-hak-atas-tanah-hol19216/> diakses pada tanggal 18 Mei 2023.

Tanggung Jawab. KBI Daring. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanggung%20jawab> diakses pada tanggal 11 Maret 2023.

Yang & Co. *Mengenal Hukum Jaminan Kredit di Indonesia.* Hukumonline. <http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html> diakses pada tanggal 2 Agustus 2022.

LAMPIRAN



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Medan Kelas I A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Medan, tempat kedudukan Jalan Pemuda Nomor 12, Lantai 4, Medan 20151 dalam hal ini memberikan kuasa kepada, Alberth Mangasi Rumahorbo, SH, Ghenna Clara Natra,SH,Arif Hartono,SH dan Nurliza Chan, SH masing-masing sebagai pegawai PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Medan yang berkedudukan dan berkantor di Jalan Pemuda Nomor 12, Lantai 4, Medan 20151 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor WMD/7.1/105 tanggal 13 Desember 2018 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 8 Januari 2019 Reg. Nomor 2550/perk.perd/2019/PN Mdn, untuk selanjutnya disebut sebagai..... PELAWAN;

L a w a n

1. PT. Lumbung Nasional Flour Mill, yang beralamat/berkantor di Jalan Ir. Juanda III No. 6 Jakarta Pusat, yang diwakili kuasa hukumnya kepada DANIEL SINAMBELA, SH., Advokat/Konsultan Hukum pada kantor hukum “DANIEL SINAMBELA, SH., & REKAN” yang beralamat di Jl. Lotus Tengah Raya, RSO C7/5, Grand Galaxy City, Bekasi Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2019 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 2 April 2019 ,Reg. Nomor 590/penk.perd/2019/PN Mdn, selanjutnya disebut.....TERLAWAN-I;
2. Eddy Djohan,selaku Direktur/Pengurus CV. Etanim Berakah Adonay, beralamat di Jalan Berastagi No. 3-F Medam, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Medan Timur Kota Medan, Sumatera Utara, yang selanjutnya disebut.....TERLAWAN-II;

Halaman 1 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat-surat perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah memeriksa bukti-bukti para pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan gugatan perlawanan tertanggal 8 Januari 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah Register Perkara No.11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn terhadap para Terlawan atas hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Perlawanan Pelawan diajukan sehubungan dengan adanya sita eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Nomor 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN Mdn atas objek-objek agunan Pelawan antara lain sebagai berikut ;

1. Tanah dan bangunan rumah tinggal dan sarana prasarana, yang terletak di Perumahan Perwira Indah Jalan Perwira VI Nomor 48, Kelurahan Pulau Brayan Bengkel, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 695 tanggal 12 November 1990 an. Eddy Djohan;
2. Tanah dan bangunan rumah tinggal dan sarana prasarana , yang terletak di Jalan Amplas Nomor 32-B, Kelurahan Sei Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, Kodya Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 235 tanggal 07 Agustus 1995 an. Eddy Djohan;
3. Tanah dan bangunan ruko, terletak di Jalan Berastagi Nomor 3-F, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Medan Timur, Kodya Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1475 tanggal 30 Desember 1986 an. Erni David Syukur;

Bahwa Pelawan sangat keberatan atas pelaksanaan Sita Eksekusi atas objek-objek tersebut di atas karena objek-objek tersebut terlebih dahulu telah diserahkan dan dijadikan sebagai jaminan kredit dari Terlawan II dan tanpa sepengetahuan Pelawan, dan tanpa melibatkan Pelawan sama sekali selaku pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka Pelawan mengajukan perlawanan dengan dasar hukum dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Pelawan dan Terlawan II telah ada hubungan hukum dengan adanya Perjanjian Kredit antara lain sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn*



- Perjanjian Kredit Nomor 2010.009.MDC tanggal 19 Januari 2010 dengan maksimum kredit sebesar Rp 4.690.000.000,- (empat milyar enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) (Bukti P – 1) sebagaimana perubahan terakhir dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (8) 2010.009.MDC tanggal 12 November 2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp 5.127.100.000,- (lima milyar seratus dua puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) (Bukti P – 2);
 - Perjanjian Kredit Nomor 2014.126.MDC tanggal 23 Juni 2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) (Bukti P – 3) sebagaimana perubahan terakhir dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (1) 2014.126.MDC tanggal 13 November 2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) (Bukti P – 4);
2. Bahwa perjanjian kredit *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian ini mengikat para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut (*Asas Pacta Sun Servanda*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan:
- “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*
3. Bahwa untuk menjamin pembayaran hutang (kredit) berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit *a quo*, Terlawan II telah menyerahkan sebagai agunan (jaminan) yang mana di antaranya yang menjadi objek dari perlawanan ini antara lain:
- a. Sebidang tanah seluas 198 m² berikut bangunan ruko di atasnya seluas 90 m² yang terletak di Komplek Perwira Mas Nomor 49, Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 695 tanggal 10 Oktober 2000 an. Eddy Djohan (Bukti P – 5) yang telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1756/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2010 (Bukti P – 6);



- b. Sebidang tanah seluas 68 m² berikut bangunan ruko di atasnya seluas 63 m² yang terletak di Jalan Amplas Nomor 32-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 235 tanggal 26 Mei 2003 an. Eddy Djohan (Bukti P – 7) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1748/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 12/2010 (Bukti P – 8);
- c. Sebidang tanah seluas 76 m² berikut bangunan ruko di atasnya seluas 150 m² yang terletak di Jalan Berastagi Dalam Nomor 3-F, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1475 tanggal 5 oktober 2005 an. Erni David Syukur (Bukti P – 9) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1754/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 8003/2010 (Bukti P – 10);

Yang mana berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, objek jaminan *a quo* telah diletakkan sita eksekusi;

4. Bahwa terkait perkara perdata Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Mdn antara Terlawan I dan Terlawan II, Pelawan sama sekali tidak disertakan sebagai pihak dan sama sekali tidak mengetahui tentang adanya perkara tersebut;
5. Bahwa M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, hal. 355 berpendapat bahwa proses penyelesaian suatu perkara tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Sebagaimana terkait dengan Prinsip Kontrak Partai yang dianut Pasal 1340 KUHPerdata;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang berbunyi:
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
7. Bahwa Terlawan II saat ini adalah Debitur macet dengan kategori hapus buku dan demi hukum telah melahirkan hak Pelawan untuk memperoleh

Halaman 4 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan dengan melakukan parate eksekusi atas objek-objek jaminan a quo;

8. Bahwa Pelawan selaku pemegang hak tanggungan atas objek-objek sita eksekusi tersebut, merasa amat sangat dirugikan dan tercederai kepentingan hukumnya dengan adanya Penetapan Sita Eksekusi tersebut;
9. Bahwa oleh karena itu, Perlawanan yang diajukan Pelawan terhadap Terlawan I dan Terlawan II sangat beralasan dan berdasarkan atas hukum.

TENTANG DASAR HUKUMNYA

Tentang Legal Standing Pelawan melakukan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) atas Penetapan Sita Eksekusi Nomor 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn

1. Bahwa Pelawan adalah pemegang hak tanggungan yang sah atas objek perkara berdasarkan hak tanggungan peringkat pertama Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1756/2010 tanggal 24 Februari 2010, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1754/2010 tanggal 19 Januari 2010 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1748/2010 tanggal 19 Januari 2010;
2. Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 695 tanggal 12 November 1990 an. Eddy Djohan, Sertipikat Hak Milik Nomor 235 tanggal 07 Agustus 1995 an. Eddy Djohan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1475 tanggal 30 Desember 1986 an. Erni David Syukur maka Sertifikat Hak Tanggungan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti halnya dengan suatu putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) dan demikian pula telah memberikan hak preferen kepada pemegangnya dalam hal ini Pelawan;
3. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH dalam buku Hukum Acara Perdata hal. 376, jangkauan prinsip sita penyesuaian tidak hanya terbatas pada larangan menyita barang yang disita pada waktu yang bersamaan atas permintaan pihak ketiga, tetapi juga meliputi terhadap barang agunan atau barang yang dijadikan jaminan utang. Larangan itu meliputi segala bentuk agunan, baik hipotek atas kapal atau pesawat terbang atau hak tanggungan atas tanah maupun gadai dan fidusia;
4. Bahwa prinsip tersebut sesuai dengan penegasan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1829 K/Pdt/1992 yang pada intinya menegaskan bahwa

Halaman 5 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peradilan harus menegakkan prinsip sita penyesuaian. Pengadilan dilarang mengabulkan dan meletakkan sita di atas tanah dan rumah tersebut, karena pada barang itu telah lebih dahulu melekat hak agunan bank di atasnya;

5. Bahwa M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata, hal. 315 menerangkan bahwa dalil barang yang hendak dieksekusi telah dijaminan kepada Pelawan dihubungkan dengan asas yang melarang eksekusi dijalankan terhadap barang yang sudah dijaminan (diagunkan) kepada pihak ketiga, cukup alasan untuk membenarkan perlawanan terhadap eksekusi. Apabila objek yang hendak dieksekusi sedang dipegang pihak ketiga sebagai jaminan, eksekusi harus dinyatakan tidak dapat dijalankan (noneksektabel);
6. Bahwa berdasarkan Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 Nomor 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan);
7. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, dalam bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atas objek-objek perkara a quo dengan jelas dan sah tertera bahwa Pelawan yaitu PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk adalah pemegang Hak Tanggungan Peringkat I atas objek-objek tersebut dan oleh karenanya berhak menjual untuk memperoleh pelunasan atas hasil penjualan objek perkara a quo;
8. Bahwa dalam bukti kepemilikan berupa sertipikat hak milik objek perkara a quo, secara jelas tertera bahwa atas objek-objek tersebut, belum dilakukan roya, sehingga Pelawan adalah sah sebagai pemegang Hak Tanggungan Objek perkara a quo;
9. Bahwa oleh sebab-sebab bukti-bukti yang diajukan Pelawan merupakan bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya maka cukup beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa/mengadili perkara ini untuk berkenan mengabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi;
10. Bahwa dengan demikian, amat cukup berdasar hukum pula bagi Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang baik dan benar, oleh karenanya demi hukum pelaksanaan Sita Eksekusi atas Sertipikat Hak Milik Nomor 695 tanggal 12 November 1990 an. Eddy

Halaman 6 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Djohan, Sertipikat Hak Milik Nomor 235 tanggal 07 Agustus 1995 an. Eddy Djohan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1475 tanggal 30 Desember 1986 an. Erni David Syukur sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Sita Eksekusi Nomor 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn mohon dibatalkan seluruhnya dan selanjutnya mengembalikan objek perkara seperti dalam keadaan semula, yaitu sebagai jaminan kredit yang telah diserahkan oleh Terlawan II kepada Pelawan yang telah diikat secara sah dan sempurna dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pelawan mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Medan berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang baik dan benar;
3. Membatalkan atau setidaknya-tidaknya menunda pelaksanaan Sita Eksekusi atas Sertipikat Hak Milik Nomor 695 tanggal 12 November 1990 an. Eddy Djohan, Sertipikat Hak Milik Nomor 235 tanggal 07 Agustus 1995 an. Eddy Djohan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1475 tanggal 30 Desember 1986 an. Erni David Syukur sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn dan selanjutnya mengembalikan objek perkara dalam status semula, yaitu sebagai jaminan kredit yang telah diserahkan oleh Terlawan II kepada Pelawan;
4. Menyatakan putusan ini segera dapat dijalankan (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi;
5. Menghukum Para Terlawan untuk patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar lunas seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama.

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, untuk Pelawan telah hadir kuasanya sedangkan Terlawan I juga telah hadir kuasanya dipersidangan, sedangkan Terlawan II tidak ada hadir dipersidangan dan juga tidak ada menyuruh wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sementara ketidakhadirannya tersebut tanpa diketahui oleh sesuatu

Halaman 7 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



halangan yang sah maka Terlawan II dianggap tidak lagi mempertahankan kepentingannya dalam perkara a quo, sehingga persidangan dilanjutkan dengan terlebih dahulu Majelis Hakim telah mengusahakan kedua belah pihak untuk berdamai, dan juga telah menunjuk Hakim Mediator untuk mengupayakan dan mengusahakan perdamaian kedua belah pihak akan tetapi atas laporan Hakim Mediator ternyata proses mediasi yang sudah dilaksanakan tidak berhasil (gagal), sehingga selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan surat Perlawanan Pelawan dan atas surat Perlawanan yang telah dibacakan tersebut dimana Pelawan menyatakan tetap pada isi surat Perlawanannya tanpa perubahan lagi ;

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I, melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya, yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. ERROR IN PERSONA

1. Bahwa dengan tegas Terlawan I menolak seluruh dalil Pelawan sebagaimana dituangkan dalam perlawanannya dalam perkara a quo;
2. Bahwa dalam persidangan yang terbuka untuk umum Pelawan tidak pernah menunjukkan ADRT PT. BNI Tbk selaku Pelawan, sehingga secara hukum dapat diartikan bahwa Pelawan tidak cakap atau tidak layak untuk mengajukan perlawanan perkara a quo, atau dengan definisi lain gugatan perlawanan cacat formil, ketika gugatan/ perlawanan cacat formil maka dengan sendirinya demi hukum gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Bahwa dampak hukum dari tidak diperlihatkannya ADRT Pelawan selaku pihak yang mengajukan perlawanan, maka persidangan yang terbuka untuk umum melalui Majelis Hakim tidak dapat melihat dan memeriksa apakah Pelawan adalah subjek hukum yang cakap/ patut sesuai dengan ketentuan Undang- Undang Perseroan Terbatas (UU No. 40/ 2007) untuk bertindak mewakili perseroan dalam hal mengajukan perlawanan perkara a quo, dimana UU PT tersebut mengatur dan mewajibkan siapa yang berhak untuk mengajukan atau yang dapat bertindak dimuka pengadilan, dalam perkara a quo, perlawanan Pelawan tidak menyebutkan nama direksi sesuai ADRT PT. Bank Negara Indonesia Tbk yang berhak yang telah memberikan kuasa kepada kuasanya dalam mengajukan perlawanan ini;

Halaman 8 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



4. Bahwa pada perlawanan Pelawan yang termuat dalam halaman pertama, kuasa Pelawan hanya mendapatkan kuasa dari pimpinan wilayah PT. BANK NEGARA INDONESIA Tbk kantor wilayah Medan, bukan mendapatkan kuasa dari direksi PT. Bank Negara Indonesia Tbk sebagaimana diatur dalam Undang-undang perseroan terbatas di Indonesia;
5. Bahwa oleh karena adanya ketidakjelasan tentang siapa yang berhak dalam mengajukan tuntutan atau menghadap dimuka pengadilan dari pihak Pelawan sesuai dengan ADRT, maka sudah seharusnya demi hukum mengingat tidak terpenuhinya syarat formil sebuah gugatan/perlawanan yang dilakukan oleh Pelawan, mohon perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Tentang Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium)

1. Bahwa sebagaimana perlawanan Pelawan seperti yang termuat dalam lembaran halaman dua dalil nomor dua yang menguraikan tiga objek tanah bangunan milik Terlawan II yang salah satunya adalah atas nama istri Terlawan II yang telah disita oleh Pengadilan Negeri Medan dalam rangka pelaksanaan eksekusi putusan induk No.: 546/pdt.g/2016/PN.Mdn tgl 9 Mei 2017, dimana oleh karena salah satu objek tersebut adalah atas nama istri Terlawan II yaitu Ny ERNI DAVID SYUKUR, maka sudah sepatutnya dan wajib guna terang dan jelasnya pemeriksaan perkara a quo untuk menarik Ny ERNI DAVID SYUKUR menjadi pihak dalam perkara a quo, tidaklah cukup jika hanya menarik Terlawan II tanpa mengikutsertakan istri Terlawan II sebagai atas nama salah satu objek perkara a quo;
2. Bahwa adapun tanah bangunan objek sita yang atas nama istri Terlawan II adalah tanah bangunan yang terletak di Jl berastagi nomor 3-F, Kel Sidodadi, Kec. Medan Timur, Kodya Medan, sesuai SHM No. 1475 tgl 30 Desember 1986;
3. Bahwa apabila Sdri ERNI DAVID SYUKUR tidak menjadi pihak, maka sudah sepatutnya menurut hukum bahwa gugatan perlawanan Pelawan adalah kurang pihak dan karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, kepada Pelawan wajib untuk membuat gugatan baru;
4. Hal ini didasarkan pada:
YAHYA HARAHAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata: "*Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*"

Halaman 9 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



(HAL 111), menjelaskan bahwa: "Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik tergugat, oleh karena itu gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya;"

Demikian perihal eksepsi yang dikemukakan oleh Terlawan I, mohon kiranya Majelis Hakim menerima eksepsi tersebut dan menyatakan tidak dapat diterima gugatan perlawanan Pelawan KARENA ERROR IN PERSONA ATAU .KARENA KURANGNYA PIHAK DALAM PERKARA.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang tertulis dalam eksepsi di atas adalah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Pelawan yang termuat dalam pokok perkara, sebab apa yang disampaikan Pelawan tidak beralasan hukum dan patut ditolak;
3. Bahwa pada tahun 2016, Terlawan I melalui kuasanya telah mengirim surat resmi kepada Pelawan guna meminta penjelasan kepada Pelawan yang inti dari kalimat Terlawan I adalah menanyakan apakah ada hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II, apakah Terlawan II mempunyai sangkutan kewajiban kepada Pelawan???, bahkan tim dari Terlawan I mendatangi kantor wilayah Medan PT. BNI Tbk untuk menanyakan secara langsung kepada pimpinan Pelawan, kemudian perwakilan Pelawan menyampaikan bahwa hubungan hukum Pelawan dengan Terlawan II sudah selesai, dimana Terlawan II sudah tidak ada kewajiban dan urusan lagi dengan Pelawan, hal ini akan dibuktikan pada agenda pembuktian mendatang;
4. Bahwa dari penjelasan atau dalil hukum yang disampaikan Terlawan I di atas, jelas terlihat bagaimana kesalahan yang disengaja oleh Pelawan, dalam hal ini terlihat bahwa upaya hukum yang dilakukan oleh Pelawan adalah suatu itikad buruk yang diduga bekerjasama dengan pihak lain yang merasa dirinya atau asetnya terancam untuk dilelang eksekusi oleh Pengadilan Negeri Medan sebagai pelaksanaan atas putusan perkara induk No. 546/pdt.g/2016/PN.Mdn tgl 9 mei 2017;

Halaman 10 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



5. Bahwa kembali Terlawan I sampaikan kepada persidangan, upaya hukum melalui perlawanan ini yang diajukan Pelawan adalah rekayasa hukum yang bertujuan hanya untuk mengelabui para penegak hukum dalam menjalankan fungsinya, terlebih Pengadilan Negeri Medan dalam rangka melaksanakan eksekusi putusan pengadilan No. 546/pdt.g/2016/PN.Mdn tgl 9 mei 2017. Hal ini terlihat sebab dengan sengaja Pelawan tidak mengikutsertakan atau menarik istri Terlawan II sebagai pihak dalam perkara a quo, padahal Pelawan tahu bahwa salah satu objek yang dipermasalahkan oleh Pelawan adalah atas nama istri Terlawan II yaitu ERNI DAVID SYUKUR (*sesuai dalil perlawanan pelawan halaman 2*);
6. Bahwa dari segala hal yang disampaikan Pelawan melalui dalil perlawanannya adalah hanya mencoba – coba mengganggu eksekusi putusan perkara induk sebagaimana disebutkan di atas, bukan untuk memperjuangkan hak nya, sebab jika demikian tentu sudah sejak semula Pelawan melaksanakan upaya hukum jika memang benar masih mempunyai hak atas asset/objek perkara a quo, yang menjadi pertanyaan adalah mengapa baru saat ini melakukan upaya hukum? Bukankah Pelawan merasa bahwa sejak lama Terlawan II sudah tidak sanggup melaksanakan kewajibannya? Jika itu memang ada;
7. Bahwa semua yang disampaikan Terlawan I dalam jawabannya ini adalah sudah mewakili untuk membantah semua dalil perlawanan pelawan, yang pada prinsipnya Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim untuk tetap memperjuangkan hak Terlawan I yang sejak lama belum diperoleh Terlawan I, maka pada kesempatan ini yaitu melalui eksekusi putusan pengadilan negeri medan nomor 546/pdt.g/2016/PN.Mdn tgl 9 mei 2017 adalah harapan dan peluang bagi Terlawan I untuk mendapatkan kembali haknya yang selama ini ditahan oleh Terlawan II;
8. Bahwa adapun terkait upaya hukum yang dilakukan oleh Pelawan adalah bentuk itikad buruk dan tidak mencerminkan suatu perseroan milik Negara yang baik, sebab sejak tahun 2016 Terlawan I sudah menyampaikan surat resmi kepada Pelawan, justru saat ini Pelawan mencoba mengelabui petugas atau pejabat pengadilan dalam menjalankan fungsinya yaitu melaksanakan eksekusi putusan pengadilannegeri medan nomor 546/pdt.g/2016/PN.Mdn tgl 9 mei 2017;

Halaman 11 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, maka Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan perlawanan/ derden verzet pelawan ditolak dan atau tidak dapat diterima;
3. Biaya menurut hukum;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan perlawanan/ derden verzet pelawan ditolak dan atau tidak dapat diterima;
3. Biaya menurut hukum;

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa atas jawaban para Terlawan tersebut dimana Pelawan telah mengajukan Replik tertanggal 12 Juni 2019 ;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Pelawan dimana Terlawan I telah mengajukan Duplik tertanggal 26 Juni 2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanannya, Pelawan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Akta Kuasa Direksi Kepada Pemimpin Wilayah Nomor 33 Perihal Penanganan Perkara Perdata, selanjutnya disebut.....P-1;
2. Fotocopi Surat Keputusan Direksi PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Nomor KP/147/DIR/R Tentang Mutasi/Perubahan Posisi, selanjutnya disebut.....P-2;
3. Fotocopi Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan Perseroan (Perseroan) PT. Bank Negara Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Nomor 52, selanjutnya disebut.....P-3;
4. Fotocopi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor Register Perkara 546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, selanjutnya disebut.....P-4;

Halaman 12 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, selanjutnya disebut.....P-5;
6. Fotocopi Perjanjian Kredit Nomor 2010.009.MDC tanggal 19 Januari 2010 dengan maksimum kredit sebesar Rp 4.690.000.000,- (empat milyar enam ratus sembilan puluh ribu rupiah), selanjutnya disebut.....P-6;
7. Fotocopi Perjanjian Kredit Nomor 2014.126.MDC tanggal 23 Juni 2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), selanjutnya disebut.....P-7;
8. Fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 695 Tanggal 10 Oktober 2000 an. Eddy Djohan, selanjutnya disebut.....P-8;
9. Fotocopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1756/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2010, selanjutnya disebut.....P-9;
10. Fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 235 tanggal 26 Mei 2003 an. Eddy Djohan, selanjutnya disebut.....P-10;
11. Fotocopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1748/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 12/2010, selanjutnya disebut.....P-11;
12. Fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1475 tanggal 5 Oktober 2005 an. Erni David Syukur, selanjutnya disebut.....P-12;
13. Fotocopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1754/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 8003/2010, selanjutnya disebut...P-13;
14. Fotocopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 22/2017 tanggal 27 Januari 2017, selanjutnya disebut.....P-14;
15. Fotocopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 23/2017 tanggal 27 Januari 2017, selanjutnya disebut.....P-15;
16. Fotocopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 24/2017 tanggal 27 Januari 2017, selanjutnya disebut.....P-16;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat Pelawan tersebut telah disesuaikan dengan surat aslinya ternyata sesuai,kecuali bukti P-2,P-3,P-4,P-5,P-14,P-15 dan P-16 adalah fotocopy dari fotocopy surat yang tidak dapat diperlihatkan surat aslinya akan tetapi seluruh bukti telah dinazegelen dan dibubuhi meterai secukupnya,sehingga dapat dipertimbangkan kekuatannya sebagai alat bukti dalam perkara aquo ;

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

*Halaman 13 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopi Surat dari kuasa hukum Terlawan I kepada Pelawan, perihal: PERMOHONAN PENJELASAN, tertanggal 5 Agustus 2016, dengan No.: 0028/DS&R/Penjelasan/VIII/2016, selanjutnya disebut.....TI-1;
2. Fotocopi Gugatan perdata wanprestasi dengan register perkara: 546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 4 Oktober 2016, selanjutnya disebut.....TI-2;
3. Fotocopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No.: 546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 9 Mei 2017, selanjutnya disebut.....TI-3;
4. Fotocopi Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 45/eks/2017/546/pdt.g/2016/PN.Mdn, perihal mengabulkan permohonan eksekusi, tertanggal 12 Oktober 2017, selanjutnya disebut.....TI-4;
5. Fotocopi Relas panggilan sidang untuk ditegur/ aanmaning oleh Pengadilan Negeri Medan dengan No. 45/EKS/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 12 Oktober 2017, selanjutnya disebut.....TI-5;
6. Fotocopi Berita acara peneguran oleh Pengadilan Negeri Medan dengan No. 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 18 Oktober 2017, selanjutnya disebut.....TI-6;
7. Fotocopi Berita acara peneguran oleh Pengadilan Negeri Medan dengan No. 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 25 Oktober 2017, selanjutnya disebut.....TI-7;
8. Fotocopi Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Medan perihal SITA EKSEKUSI dengan No.: 45/eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 13 November 2017, selanjutnya disebut.....TI-8;
9. Fotocopi Berita Acara Sita Ekskusi (executorial beslag) Pengadilan Negeri Medan dengan No.: 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 21 November 2017 dan tgl 9 April 2018, selanjutnya disebut.....TI-9;
10. Fotocopi Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Medan perihal Eksekusi Lelang dengan No.: 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 3 September 2018, selanjutnya disebut.....TI-10;
11. Fotocopi Surat dari Pengadilan Negeri Medan kepada KJPP Medan perihal penilaian asset yang akan dilelang dengan No.: W2.U1/19.784/Hk.02/IX/2018, tertanggal 6 September 2018, selanjutnya disebut.....TI-11;

Halaman 14 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopi Penetapan harga limit No.
45/eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tertanggal 12 Maret 2019,
selanjutnya disebut.....TI-12;
13. Fotocopi Surat dari pengadilan negeri Medan kepada kantor lelang
negara kota Medan (KPKNL) tertanggal 14 Maret 2019, perihal: mohon
pelaksanaan lelang eksekusi dalam perkara:
45/eks/2017/546/pdt.G/2016/PN.Mdn, selanjutnya disebut.....TI-13;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat Terlawan I tersebut telah disesuaikan dengan surat aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti TI-1, TI-2, TI-6 dan TI-7 adalah fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan surat aslinya, tetapi seluruh bukti telah dinazegelen dan dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan kekuatannya sebagai alat bukti dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan maupun Terlawan tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 16 Agustus 2019 dimana terhadap objek perkara yang sudah diletakkan sita eksekusi telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim dengan hasil pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan perkara aquo ;

Menimbang, selanjutnya Pelawan dan Terlawan masing-masing telah menyerahkan kesimpulannya dan selanjutnya tidak ada lagi yang akan diajukan dalam perkara ini dan kedua belah pihak memohon putusan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan seluruhnya dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan oleh Terlawan I selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Eksepsi tentang ERROR IN PERSONA dengan alasan Pelawan tidak pernah menunjukkan ADRT PT.BNI selaku Pelawan sehingga dipandang tidak cakap atau tidak layak mengajukan perlawanan dalam perkara aquo, dimana dengan tidak diperlihatkannya ADRT Pelawan maka tidak dapat diperiksa

Halaman 15 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



apakah Pelawan adalah subjek hukum yang cakap/patut sesuai ketentuan UU No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas untuk mewakili perseroan dalam mengajukan perlawanan, dimana Pelawan tidak menyebut nama direksi sesuai ADRT PT.Bank Negara Indonesia Tbk yang berhak memberikan kuasa dalam mengajukan perlawanan ini, kuasa Pelawan hanya mendapat kuasa dari Pimpinan Wilayah PT.Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Wilayah Medan, bukan dari direksi PT.Bank Negara Indonesia Tbk sebagaimana diatur dalam UU Perseroan Terbatas, sehingga oleh karena tidak terpenuhinya syarat formil perlawanan Pelawan, maka dimohonkan perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

II.Eksepsi tentang gugatan kurang pihak dengan alasan oleh karena salah satu objek bangunan yang salah satunya adalah milik istri Terlawan II yang telah disita oleh Pengadilan Negeri Medan dalam rangka pelaksanaan eksekusi putusan perkara perdata No.546/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 09 Mei 2017, maka seharusnya istri Terlawan II yang bernama Erni David Syukur haruslah ditarik menjadi pihak dalam perkara aquo, sehingga oleh karena perlawanan Pelawan kurang pihak maka perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan I tersebut pada pokoknya telah ditolak oleh Pelawan sebagaimana dikemukakan dalam repliknya;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Terlawan I tentang ERROR IN PERSONA dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan surat perlawanan Pelawan dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Desember 2018 ternyata yang bertindak sebagai Pelawan dalam perkara ini adalah PT.Bank Negara Indonesia Tbk (Persero) Kantor Wilayah Medan dengan pemberi kuasa Drs.Novianto Harry Kristono, MM, selaku pemimpin PT.Bank Negara Indonesia Tbk (persero) Kantor Wilayah Medan yang dapat bertindak untuk itu berdasarkan Akta Kuasa Pengurusan Perkara Perdata Kepada Pemimpin Wilayah PT.Bank Negara Indonesia Tbk (persero) No.23 tertanggal 26 November 2007 yang diperbuat di hadapan FATHIAH HELMI, SH, Notaris di Jakarta Selatan atas permintaan penghadapan tuan Drs.SIGIT PRAMONO selaku direktur utama PT.Bank Negara Indonesia Tbk (persero) dan tuan ACHIL RIDWAN DJAJADININGRAT selaku direktur kepatuhan, hukum dan sumber daya manusia PT.Bank Negara Indonesia Tbk (persero) dan dihubungkan pula dengan surat penunjukan selaku pimpinan Kantor Wilayah Medan oleh ACHMAD BAIQUNI selaku direktur utama PT.Bank

Halaman 16 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Indonesia Tbk (persero) tertanggal 19 April 2018 dan selanjutnya Pelawan telah memberikan kuasa kepada para kuasa hukum pemohon yang masing-masing adalah sebagai pegawai PT.Bank Negara Indonesia Tbk (persero) secara bersama sama atau sendiri sendiri selaku penerima kuasa berdasarkan surat tugas pemimpin PT.Bank Negara Indonesia Tbk (persero);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti legal standing yang diperlihatkan kuasa Pelawan tersebut maka Majelis Hakim dapat menerima jika Pelawan mempunyai legal standing yang sah secara hukum mengajukan perlawanan dalam perkara aquo, sehingga eksepsi tentang ERROR IN PERSONA yang diajukan Terlawan I haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Terlawan I yang menyatakan perlawanan pelawan kurang pihak menurut pendapat Majelis Hakim hal tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam pemeriksaan pokok perkara aquo, sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka seluruh eksepsi Terlawan I haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa atas adanya perlawanan Pelawan oleh Terlawan I telah memberikan jawaban sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Terlawan II yang telah dipanggil dengan sah dan patut tidak hadir dan tidak pula menunjuk kuasanya untuk hadir di persidangan sehingga dianggap tidak mempertahankan lagi hak dan kepentingannya dalam perkara aquo dan oleh karena itu pemeriksaan perkara dilakukan secara contradictoir;

Menimbang, bahwa dari adanya perlawanan Pelawan serta adanya jawaban Terlawan I beserta jawab menjawab berikutnya antara para pihak, ternyata yang menjadi pokok persengketaan antara pihak dalam perkara aquo adalah dimana Pelawan mendalilkan mengajukan perlawanannya seh ubungan dengan adanya sita eksekusi yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan No:45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN Mdn atas putusan Pengadilan Negeri Medan No.546/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 09 Mei 2017 atas objek agunan Pelawan antara lain :

*Halaman 17 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tanah dan bangunan rumah tinggal dan sarana prasarana, yang terletak di Perumahan Perwira Indah Jalan Perwira VI Nomor 48, Kelurahan Pulau Brayan Bengkel, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 695 tanggal 12 November 1990 an. Eddy Djohan;
2. Tanah dan bangunan rumah tinggal dan sarana prasarana, yang terletak di Jalan Amplas Nomor 32-B, Kelurahan Sei Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, Kodya Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 235 tanggal 07 Agustus 1995 an. Eddy Djohan;
3. Tanah dan bangunan ruko, terletak di Jalan Berastagi Nomor 3-F, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Medan Timur, Kodya Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1475 tanggal 30 Desember 1986 an. Erni David Syukur;

Dimana Pelawan sangat keberatan atas pelaksanaan sita eksekusi tersebut karena objek objek tersebut telah terlebih dahulu diserahkan dan dijadikan sebagai jaminan kredit oleh Terlawan II kepada Pelawan sesuai dengan hak tanggungan yang telah dibebani atas objek objek tersebut, dimana konsekwensi adanya Sertifikat Hak Tanggungan atas objek objek tersebut dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti halnya dengan suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti demikian juga telah memberikan hak preferen kepada pemegangnya yaitu Pelawan, dimana selanjutnya Pelawan telah menyebutkan petitum petitum perlawanannya dalam perkara aquo, dimana atas perlawanan Pelawan tersebut telah dibantah oleh Terlawan I dengan mendalilkan pada pokoknya adanya itikad buruk Pelawan dan perlawanan aquo dimaksud untuk mengganggu pelaksanaan eksekusi dan mengelabui penegak hukum untuk melaksanakan eksekusi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dibantah atau ditolak oleh Terlawan I, maka sesuai ketentuan pasal 283 RBg Pelawan diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dalil dalil perlawanannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil perlawanannya oleh Pelawan telah mengajukan bukti bukti surat bertanda P-1 s/d P-16;

Menimbang, bahwa untuk membantah atau menolak perlawanan Pelawan oleh Terlawan I telah mengajukan bukti surat bertanda TI-1 s/d TI-13;

Menimbang, bahwa dengan dalil dalil Pelawan maupun bukti bukti surat yang diajukannya selanjutnya dipertimbangkan petitum angka 3 Pelawan yang dipandang sebagai petitum pokok dalam perlawanan Pelawan jika beralasan

Halaman 18 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



dan berdasarkan hukum untuk mengabulkannya atau sebaliknya Terlawan I dapat mematahkan perlawanan Pelawan tersebut melalui bukti bukti yang diajukannya;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara aquo adalah perkara perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atas adanya putusan No.546/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 09 Mei 2017 dalam perkara antara PT.LUMBUNG NASIONAL FLOUR MILL selaku penggugat (ic.Terlawan I) dengan Tn.EDDY DJOHAN selaku Tergugat (ic Terlawan II) yang telah berkekuatan hukum tetap, maka terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan bukti bukti surat yang diajukan oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Terlawan I berupa TI-3 yang juga diajukan Pelawan melalui buktinya berupa P-3 adalah putusan Pengadilan Negeri Medan atas perkara perdata register No.546/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 09 Mei 2017 dalam perkara antara PT.LUMBUNG NASIONAL FLOUR MILL selaku Penggugat melawan Tn. EDDY DJOHAN selaku Tergugat yang telah diputuskan dengan diktum putusan antara lain :

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar ;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah WANPRESTASI dan/atau ingkar janji terhadap Penggugat dalam hal pelaksanaan kewajibannya ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang telah di derita Penggugat sebesar Rp2.270.899.162,- (dua miliar dua ratus tujuh puluh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus enam puluh dua rupiah), sesaat setelah putusan dibacakan ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian atau bunga keterlambatan yang telah diderita Penggugat sebesar Rp454.179.832,- (empat ratus lima puluh empat juta seratus tujuh puluh Sembilan ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah), sesaat setelah putusan dibacakan ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak tidak ada mengajukan upaya hukum lagi terhadap putusan tersebut diatas, sesuai catatan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Medan maka putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena telah berkekuatan hukum tetap maka sesuai bukti Terlawan I berupa TI-4 oleh Terlawan I telah mengajukan

Halaman 19 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan eksekusi tanggal 19 September 2017 dan selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Medan telah mengeluarkan penetapan No.45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN Mdn tertanggal 12 Oktober 2017 yang pada pokoknya menetapkan mengabulkan permohonan eksekusi tersebut dan memerintahkan Jurusita/Jurusita Pengganti agar memanggil EDDY DJOHAN selaku Termohon Eksekusi untuk hadir pada tanggal 18 Oktober 2017 pukul 10.00 wib guna diberi teguran/aanmaning;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan I melalui buktinya TI-5, TI-6, TI-7 adalah bukti proses telah dipanggilnya Termohon Eksekusi yang telah dipanggil dengan patut dan dibuatnya berita acara peneguran diluar hadirnya Termohon Eksekusi;

Menimbang, bahwa Terlawan I melalui buktinya TI-8 adalah penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No.45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN Mdn tertanggal 13 November 2017 tentang pengabulan sita eksekusi yang diajukan Pemohon Eksekusi (ic Terlawan I) antara lain telah memerintahkan jurusita Pengadilan Negeri Medan melakukan sita eksekusi terhadap:

- Tanah dan bangunan rumah tinggal dan sarana prasarana, terletak di Perumahan Perwira Indah Jalan Perwira VI No.48 Kel.Pulau Brayan Bengkel Kec. Medan Timur Kota Medan, sesuai Sertifikat Hak Milik No.695 tanggal 12-11-1990 ;
- Tanah dan bangunan rumah tinggal dan sarana prasarana, terletak di Jalan Amplas No.32-B Kel.Sei Rengas Permata Kec.Medan Area Kodya Medan, sesuai Sertifikat Hak Milik No.235 tanggal 07-08-1995 ;
- Tanah dan bangunan ruko, terletak di Jalan Berastagi No.3-F., Kel.Sidodadi Kec.Medan Timur Kodya Medan, sesuai Sertifikat Hak Milik No.1475 tanggal 30-12-1986 ;

Dimana selanjutnya sesuai bukti Terlawan I berupa TI-9 dan TI-10 tentang Berita Acara Sita Eksekusi yang diperbuat Jurusita Pengadilan Negeri Medan tertanggal 21 Nopember 2017 menerangkan Jurusita telah melakukan sita eksekusi terhadap objek-objek tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti Terlawan I berupa TI-10, TI-11, TI-12 dan TI-13 adalah bukti Terlawan I tentang akan dilaksanakannya eksekusi lelang atas objek-objek tersebut diatas oleh Panitia Pengadilan Negeri Medan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan ;

Menimbang, bahwa pada saat keadaan akan dilaksanakannya lelang Eksekusi atas objek-objek tersebut diatas bagi pemenuhan putusan

Halaman 20 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.546/Pdt.G/2016/PN Mdn yang telah dimenangkan oleh PT.LUMBUNG NASIONAL FLOUR MILL selaku Penggugat (ic.Terlawan I), Pelawan mengajukan gugatan perlawanannya dengan alasan pokok bahwa objek-objek yang disita eksekusi tersebut telah diikat dengan hak tanggungan untuk menjadi jaminan atas adanya perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan II EDDY DJOHAN, sebelum adanya perkara No.546/Pdt.G/2016/PN Mdn tersebut ,hal mana dibuktikan oleh Pelawan dengan bukti-buktinya sebagai berikut ;

- Asli Perjanjian Kredit Nomor 2010.009.MDC tanggal 19 Januari 2010 dengan maksimum kredit sebesar Rp4.690.000.000,- (empat milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) (bukti P-6)
- Asli Perjanjian kredit nomor 2014.126.MDC tanggal 23 Juni 2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) (bukti P-7);
- Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 695 tanggal 10 Oktober 2000 an.Eddy Djohan (bukti P-8) ;
- Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1756/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2010 (bukti P-9);
- Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 235 tanggal 26 Mei 2003 an.Eddy Djohan (bukti P-10);
- Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1748/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 12/2010 (bukti P-11);
- Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1475 tanggal 5 Oktober 2005 an.Erni David Syukur (bukti P-12);
- Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1754/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 8003/2010 (Bukti P-13);
- Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 22/2017 tanggal 27 Januari 2017 (bukti P-14);
- Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 23/2017 tanggal 27 Januari 2017 (bukti P-15);
- Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 24/2017 tanggal 27 Januari 2017 (bukti P-16);

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti Pelawan tersebut perlu diperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang antara lain menyatakan ;

Pasal 1 angka 1 ;Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No.5 tahun 1960 tentang

*Halaman 21 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn*



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain ;

Pasal 6 ; Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

Pasal 14 ;

Ayat (1) ; sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Ayat (2) ; Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" ;

Ayat (3) ; Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah ;

Menimbang, bahwa dari bukti Pelawan berupa P-8, P-10 dan P-12 dapat diketahui bahwa masing-masing Sertifikat Hak Milik tersebut telah tercatat sebagai hak tanggungan bagi pelunasan utang Terlawan II bagi Pelawan dan telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan, masing-masing tertanggal 24-02-2010, akan tetapi dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan atas masing-masing objek yang disebut dalam bukti P-9, P-11 dan P-13 tersebut tidak ada ditemukan adanya irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" untuk terpenuhinya ketentuan pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan padahal kekuatan eksekutorial bukti Pelawan tersebut adalah tergantung pada adanya irah-irah tersebut, sehingga dipandang ada kontradiksi dalam bukti-bukti Pelawan tersebut, maka oleh karena itu untuk lebih jelasnya pembebanan hak tanggungan tersebut, maka dipandang perlu Pelawan haruslah menggugat pihak Kantor Pertanahan Kota Medan dan ataupun pihak terkait lainnya untuk dapat lebih jelasnya tentang timbulnya hak tanggungan tersebut, oleh karena itu menurut pendapat Majelis Hakim bahwa perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 22 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



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

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pelawan haruslah dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo ;

Memperhatikan, ketentuan dalam UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan segala ketentuan lainnya dari Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I ;

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan seluruh eksepsi Terlawan I tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp.4.238.000,-(empat juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari Jumat, tanggal 6 September 2019, oleh kami, Gosen Butarbutar, S.H.,MHum, selaku Hakim Ketua Majelis Fahren, S.H.,M.Hum dan Eliwarti, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari Senin, tanggal 9 September 2019, oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh Novida Mary, S.E., S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri Kuasa Pelawan, kuasa substitusi Terlawan I tanpa dihadiri oleh Terlawan II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Fahren, S.H.,M.Hum.,

Gosen Butarbutar, S.H.,MHum.

Eliwarti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Novida Mary, S.E., S.H.

Halaman 23 dari 24
Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn



Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp.	150.000,-
- Ongkos Panggil	: Rp.	1.182.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	2.860.000,-
- Materai	: Rp.	6.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,- +

Jumlah : Rp.4.238.000,-

(empat juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)