



**PUTUSAN**

Nomor 1702 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**M. KHUZAIFI**, bertempat tinggal di Jalan Gg. Tengah, Nomor 51, Kelurahan Tegal Sari, Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulham Effendi Mukhtar SH, CN, dan kawan, Para Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Zulham Effendi Mukhtar, S.H., C.N., beralamat di Jalan Rahmadsyah, Nomor 446 C/21, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2019;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **PIMPINAN PT BANK MANDIRI (PESERO) TBK CABANG MEDAN**, yang diwakili oleh Sri Hargono, jabatan Vice Presiden/Pj. Regional Operation Head Sumatra 1 pada Region I/sumatera 1 berkedudukan di Jalan Imam Bonjol, Nomor 7, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Basril, S.H., dan kawan-kawan jabatan *Team Leader Legal* pada Region I/Sumatra berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2018;
2. **PEMERINTAH RI. Cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT di Jakarta Cq KEPALA KANTOR WILAYAH SUMATERA UTARA BADAN PERTANAHAN NASIONAL di MEDAN, KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Jendral Abdul Haris

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1702 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasution, Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan  
Johor, Kota Medan;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian  
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,  
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Medan  
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp1.010.000.000,00 (satu miliar sepuluh juta rupiah);
4. Menyatakan hapus bunga berjalan, denda dan lain-lainnya atas hutang Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2018 sampai saat sekarang ini;
5. Menghukum Tergugat I untuk menghapuskan bunga berjalan, denda dan lain-lainnya atas hutang Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2018 sampai saat sekarang ini;
6. Menyatakan hapus Tunggakan Pokok, Tunggakan bunga dan Tunggakan denda Penggugat kepada Tergugat I masing-masing sebesar Rp1.653.589,28, Rp7.000.000,00 dan Rp3.678,78 pada tanggal 01 Oktober 2018, dikarenakan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang kepada Tergugat I ± (lebih kurang) Rp1.123.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh tiga juta rupiah) dan usaha pedagang pakaian jadi wanita kurang lancar (perkonomian saat ini sangat sulit) sejak tanggal 01 Oktober 2018 sampai saat sekarang ini;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1702 K/Pdt/2023

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I untuk menghapus tunggakan pokok, tunggakan bunga dan tunggakan denda Penggugat kepada Tergugat I masing-masing sebesar Rp1.653.589,28, Rp7.000.000,00 dan Rp3.678,78 pada tanggal 01 Oktober 2018;
8. Menyatakan Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per bulannya sampai hutang lunas;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per bulannya sampai hutang lunas;
10. Menyatakan Tergugat I untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 427-A/n-Norman Chan dan Melny Hebrun kepada pihak ke 3 (tiga) atau pihak lain-lainnya;
11. Menghukum Tergugat I untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 427-A/n-Norman Chan dan Melny Hebrun kepada pihak ke 3 (tiga) atau pihak lain-lainnya;
12. Menyatakan supaya Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat II) tetap melakukan pemblokiran sampai saat sekarang ini;
13. Menghukum Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat II) tetap melakukan Pemblokiran sampai saat sekarang ini;
14. Menyatakan semua biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama (renteng);

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1702 K/Pdt/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama (renteng);

Subsider:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi:

1. Tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
2. Tentang gugatan Penggugat *prematuro* (*exceptio dilatoris*);
3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
4. *Exceptio peremptoria*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn, tanggal 4 April 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp2.121.000,00 (dua juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 365/Pdt/2019/PT MDN, tanggal 5 November 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 Desember 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2019 diajukan

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1702 K/Pdt/2023

**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 kasasi pada tanggal 19 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 131/Pdt/Kasasi/2019/PN Mdn, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Desember 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima memori kasasi Pemohon Kasasi /Pemanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 365/Pdt/2019/PT Mdn, tanggal 05 November 2019, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn, tanggal 04 April 2019;

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 13 Februari 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tidak salah menerapkan hukum. Dalam memeriksa dan menilai alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat, *Judex Facti* telah mempedomani hukum pembuktian dengan benar. Penggugat ternyata tidak mampu memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan sehingga telah wan

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1702 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prestasi. Penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya bahwa perjanjian kredit dengan hak tanggungan sebagai perjanjian yang melanggar hukum atau kepatutan sehingga perjanjian kredit sah dan mengikat dengan segala akibat hukumnya. Alasan kasasi hanya bersifat pengulangan dalil gugatan yang telah dengan benar diuji atau diperiksa oleh *Judex Facti*. Putusan *Judex Facti* telah didukung cukup pertimbangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: M. KHUZAIFI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **M. KHUZAIFI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 24 Agustus 2023 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1702 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari ini juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Dori Melfin, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.,

Panitera Pengganti,

ttd./

Dori Melfin, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**ENNID HASANUDDIN**  
Nip. 195907101985121001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1702 K/Pdt/2023