



PUTUSAN

Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Jmb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

CHENG HUA, lahir di Bagan Siapi Api, 08 Maret 1978, Agama: Budha, Jenis Kelamin Laki-Laki, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, Beralamat di Jl. HOS Cokroaminoto RT. 007 Kelurahan Simpang Tiga Sipin, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT;

Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada 1.Ferdia Prakarsa, SH, 2.Rico Vino, SH, masing-masing adalah Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat - Konsultan Ferdia Prakarsa & Rekan yang beralamat di Jl. Kepodang Raya No. 17 RT. 24 Kel. Handil Jaya Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 12 September 2022 dibawah Register Nomor : 502/S.K/Pdt/2022/PN Jmb.selanjutnya disebut sebagai **KUASA PENGGUGAT;**

LAWAN:

PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk, yang berkedudukan di Plaza Mandiri, Jl. Jend. Gatot Subroto, Kav. 36 – 38 Jakarta 12190 Cq **BANK MANDIRI KCP TELANAI PURA REGIONAL RETAIL COLLECTION & RECOVERY KOTA JAMBI** tempat kedudukan di Gedung Bank Mandiri Telanaipura Jl. Mayjen H.M.J Jl. Hm. Yusuf Singedekane No. 27 Sungai Putri Kec. Danau Sipin Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT ;**

yang dalam hal dikuasakan kepada 1. Pandu Lesanpura Aji 2.Erwin Desrianto 3.Andi Ahmad Amirudin 4.Hidayatur Rohman 5. Dita Nasnania 6.Muhammad Bima Aprianto 7.Wisnu Budiharto 8.Akmalsyah Putra 9. Yuda Lukito Edy 10.Virginal Pratomo kesemuanya adalah karyawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang berkedudukan di Plaza Mandiri, Jl. Jend. Gatot Subroto, Kav. 36 – 38

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Jakarta 12190 Cq Bank Mandiri KCP Telanai Pura Regional Retail Collection & Recovery Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : JRB.R02/LGL.0034/2022 tanggal 16 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, dibawah Register Nomor : 544/S.K/Pdt/2022/PN Jmb tanggal 29 September 2022 selanjutnya disebut sebagai.....**KUASA TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 24 Agustus 2022 dalam Register Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Jmb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat seorang pengusaha yang bergerak di bidang penjualan barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya dengan nama tempat usaha Toko Tugu Elektronik di Kota Jambi;
2. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2018 Penggugat menyewa 2 bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya milik **Abun Sandi** dan Istrinya yang bernama **Elizabeth Octavia** dengan sertifikat hak milik Nomor : 1748/Simpang III Sipin seluas 130 M2 (seratus tiga puluh meter persegi), surat ukur tanggal 22-11-1985 dengan Nomor Induk Bangunan (NIB) : 06.01.08.02.07285 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1749/Simpang III Sipin Seluas 164 M2 (seratus enam puluh empat meter persegi), surat ukur tanggal 22-11-1985 dengan Nomor Induk Bangunan (NIB) : 06.01.08.02.08355 terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No. 3 Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru Kota Jambi ;
3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut Penggugat gunakan sebagai gudang untuk menyimpan stok barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya oleh karena lokasi tempat usaha Penggugat berseberangan dengan tanah dan bangunan tersebut ;
4. Bahwa perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan tersebut di atas antara Penggugat dan Abun Sendi disepakati selama 10 (sepuluh) Tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) ;

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



5. Bahwa untuk menguatkan perjanjian sewa menyewa yang telah di sepakati antara Penggugat dan Abun Sendi selaku pemilik tanah dan bangunan, pada tanggal 28 April 2021 Penggugat dan Abun Sendi menuangkannya di hadapan Notaris Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 11 ;
6. Bahwa antara Penggugat selama kurang lebih 4 Tahun menggunakan tanah dan bangunan tersebut tidak terjadi kendala apapun dan Penggugat dapat secara maksimal menggunakan tanah dan bangunan tersebut ;
7. Bahwa pada tanggal 17 Juni 2022, beberapa orang yang mengatasnamakan PT Bank Mandiri KCP Telanai Pura Regional Retail Collection & Recovery Kota Jambi yang beralamat di Gedung Bank Mandiri Telanaipura Lt. Dasar Jl. Mayjen H.M.J Jl. Hm. Yusuf Singedekane No. 27 Sungai Putri Kec. Telanaipura Kota Jambi (Tergugat) datang ke lokasi tanah dan bangunan yang gunakan atau di sewa oleh Penggugat sebagai mana tersebut di atas dan mengatakan kepada Penggugat bahwa tanah dan bangunan tersebut dalam pengawasan PT Bank Mandiri KCP Telanai Pura oleh karena pemilik tanah dan Bangunan mengalami kredit macet ;
8. Bahwa selain itu Tergugat juga melakukan Pengusiran, menggembok pintu bangunan dan merampas stok barang jualan milik Penggugat berupa barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya ;
9. Bahwa Penggugat tidak mempermasalahkan apabila Tergugat hendak mengosongkan tanah dan bangunan tersebut atas dasar kredit macet pemilik tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi Penggugat sangat keberatan atas tindakan Tergugat yang di sertai dengan menahan, menguasai dan atau merampas barang-barang jualan milik Penggugat berupa barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya ;
10. Bahwa sampai gugatan ini di ajukan stok barang-barang milik Penggugat berupa barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya masih berada dalam penguasaan Tergugat di dalam bangunan tersebut ;
11. Bahwa Penggugat tidak di izinkan untuk mengambil barang-barang jualan berupa barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya ;
12. Bahwa rincian barang-barang jualan milik Penggugat yang di rampas dan atau di kuasai secara melawan hukum oleh Tergugat yaitu sebagai berikut :

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kipas Angin Merk Sekai
- Nomor Seri HFN1050 sebanyak 17 Buah dengan harga satuan @Rp. 270.000
- Nomor Seri HFN1090 sebanyak 21 buah dengan harga satuan @Rp. 300.000
- Nomor Seri HFN1290 sebanyak 12 buah dengan harga satuan @Rp. 350.000
- Nomor Seri HCN686B sebanyak 3 buah dengan harga satuan @Rp. 1.000.000
- Nomor Seri HFN687B sebanyak 3 buah dengan harga satuan @Rp. 1.500.785
- Nomor Seri HGN1861 sebanyak 26 buah dengan harga satuan @Rp. 500.348
- Nomor Seri HFN2062 sebanyak 23 buah dengan harga satuan @Rp. 800.099
- Nomor Seri HFN1609 sebanyak 18 buah dengan harga satuan @Rp. 400.801
- Nomor Seri HFN162 sebanyak 20 BH dengan harga satuan @Rp. 300.601
- Nomor Seri HFN893 sebanyak 10 BH dengan harga satuan @Rp. 250.020
- Nomor Seri HFN1808 sebanyak 12 buah dengan harga satuan @Rp. 350.390
- Nomor Seri HFN1606 sebanyak 53 buah dengan harga satuan @Rp. 400.660
- Tatakan kaki sudut 4 sebanyak 300 buah dengan harga satuan @Rp. 20.000
- Tatakan kaki sudut 6 sebanyak 250 buah dengan harga satuan @Rp. 25.500
- TV merek Nagoya 21 Inc flat sebanyak 2 buah dengan harga satuan @Rp. 2.090.000
- Timbangan merek Than long kapasitas 5kg sebanyak 15 buah dengan harga satuan @Rp. 400.000
- Q2 mug listrik kapastis 11 cm sebanyak 52 buah dengan harga satuan @Rp. 60.500

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.

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

- Lakban bening sebanyak 216 buah dengan harga satuan @Rp. 9.000
- Kuningan rinnai kecil sebanyak 668 buah dengan harga satuan @Rp. 8.750
- Pengaman gas atau regulator 3 kg sebanyak 183 buah dengan harga satuan @Rp.27.000
- Mito magic com digital sebanyak 2 buah dengan hrag satuan @Rp. 1.000.000
- Kompor Gas Merek Winn
 - kompor Gas seri W21A sebanyak 5 buah dengan harga satuan @Rp. 400.875
 - kompor gas seri W25 sebanyak 2 buah dengan harga satuan @Rp. 600.900
 - kompor gas seri W-2WS sebanyak 2 buah dengan harga satuan @Rp. 800.000
 - kompor gas seri W-3B sebanyak 3 buah dengan harga satuan @Rp. 800.440
 - kompor gas seri W-5C sebanyak 6 buah dengan harga satuan @Rp. 700.348
 - kompor gas seri W-888 sebanyak 3 buah dengan harga satuan @Rp. 1.400.818
 - kompor gas seri 31A sebanyak 62 buah dengan harga satuan @Rp. 450.633
- Regulator meter Kompor Gas seri W900A sebanyak 39 buah dengan harga satuan @Rp.150.300
- Regulator meter Kompor Gas seri W298 sebanyak 38 buah dengan harga satuan @Rp. 80.650
- Regulator meter kompor gas seri W16 sebanyak 37 buah dengan harga satuan @Rp. 100.500
- Rice cooker seri RC50 sebanyak 9 buah sengan harga satuan @Rp. 3.371.223
- Blender plastik Merek Philips seri 2115 sebanyak 22 buah dengan harga stuan @Rp.920.000
- magic com merek Philips seri 3119 sebanyak 38 buah dengan harga satuan @Rp. 700.000

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



- setrika merek philips seri 1172 sebanyak 26 buah dengan harga satuan @Rp. 400.500
- setrika merek Philips seri 122 sebanyak 68 buah dengan harga satuan @Rp. 300.500
- setrika merek Philips seri 1173 sebanyak 116 buah dengan harga satuan @Rp. 400.500
- stabilizer merk yahata 10.000 watt sebanyak 9 buah dengan harga satuan @Rp.2.500.000
- stabilizer 2000 Watt merek Yahata sebanyak 3 buah dengan harga satuan @Rp.1.000.500
- VYBA stabilizer 500 watt sebanyak 111 buah dengan harga satuan @Rp. 500.600
- Matrix set top box sebanyak 289 buah dengan harga satuan @Rp.263.436
- Bright kipas karakter sebanyak 540 buah dengan harga satuan @Rp.88.500

Serta beberapa barang-barang lainnya

13.Bahwa barang-barang tersebut di atas sebagian merupakan barang-barang yang telah di pesan oleh konsumen dan akibat perbuatan Tergugat konsumen Penggugat tidak mendapatkan barang-barang yang telah di pesan kepada Penggugat ;

14.Bahwa Penggugat telah mengirimkan surat peringatan pertama tertanggal 20 Juni 2022 kepada Tergugat dan telah di terima oleh Tergugat yang pada pokoknya meminta Tergugat untuk membuka gembok pintu bangunan tersebut dan mengembalikan barang-barang jualan milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas namun Tergugat tidak memberikan tanggapan baik secara lisan maupun tertulis ;

15.Bahwa selanjutnya Penggugat kembali mengirimkan surat peringatan kedua tertanggal 30 Juni 2022 kepada Tergugat dan telah di terima oleh Tergugat yang pada pokoknya menegaskan hal yang sama sebagaimana somasi pertama, namun Tergugat tidak memberikan tanggapan baik secara lisan maupun tertulis ;

16.Bahwa akibat barang-barang jualan milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas di rampas dan dikuasai oleh Tergugat, Penggugat tidak dapat memenuhi pesanan konsumen yang telah membeli barang-barang tersebut sehingga Penggugat harus mengembalikan uang konsumen dan

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



atau mencari barang pengganti kepada para konsumen di toko Penggugat bahkan Penggugat juga mendapatkan peringatan dari beberapa konsumen Penggugat ;

17. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat merasa sangat dirugikan oleh Tergugat sehingga sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", maka selayaknya Tergugat di hukum untuk mengganti kerugian materiil dan Immateriil kepada Penggugat ;

18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai dan/atau merampas barang-barang milik Penggugat, maka Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) ;

19. Bahwa selain itu Penggugat merasa dipermainkan harga dirinya, karena harus menanggung malu didepan kolega dan kehilangan kepercayaan dari relasi bisnis karena dianggap tidak bisa memenuhi janji kepada konsumen sehingga menjadi kerugian non-materiil Penggugat yang apabila diperhitungkan dengan uang senilai Rp. 2.000.000.000,- (Dua Miliar rupiah);

20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang berkekuatan hukum tetap ;

21. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi c/q Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan non-materiil kepada Penggugat sebesar Rp.3.500.000.000,00 (tiga miliar lima

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

4. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan seluruh barang-barang jualan berupa barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya yang dikuasai Tergugat kepada Penggugat ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

6. Menghukum Tergugat untuk mematuhi putusan ini ;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDER :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap masing-masing Kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 November 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat.

2. Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum Secara Keperdataan Dengan Tergugat, Sehingga Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan/Legal Standing untuk menggugat Tergugat (Disqualification Exceptie).

a. Bahwa, Penggugat mendalilkan adalah orang yang menguasai suatu objek tanah dan bangunan yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1748/Simpang III Sipin dan SHM Nomor 1749/Simpang III Sipin

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



yang berlokasi di di Jalan Hos Cokro Aminoto Kelurahan Simpang Tiga Sipin, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi yang dimiliki oleh Abun Sandi dan Elizabeth Octavia (selanjutnya disebut objek sengketa).

b. Bahwa berdasarkan penelusuran fakta dan dokumen yang ada pada Tergugat, diketahui objek sengketa tersebut merupakan jaminan/agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Abun Sandi dari Tergugat sesuai Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 dan Akta Nomor 175 atas Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Jambi.

c. Bahwa objek sengketa tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat, sehingga secara de facto dan de jure objek sengketa telah menjadi agunan kredit atas utang Abun Sandi yang harus dilunasi oleh Abun Sandi, bilamana Abun Sandi tidak mampu melunasi utangnya, maka objek jaminan merupakan sumber pembayaran utang kepada Tergugat sebagaimana diatur dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

d. Berdasarkan data dan fakta yang ada, tidak terdapat catatan administrasi tertulis bahwa nama Cheng Hua (in cassu/Penggugat) merupakan salah satu pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Tergugat, baik sebagai Debitur atau Penjamin utang. Oleh karena itu tegas terbuka fakta hukum bahwa antara Penggugat dengan Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum keperdataan.

e. Merujuk beberapa kaidah hukum, antara lain:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 29 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, menyatakan: "Bahwa, gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum". (dikutip dari: Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2002, edisi keenam, cetakan pertama hal. 49).

Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971, menjelaskan:

"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat..."

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Maka Tergugat menilai bahwa Penggugat tidak memiliki hak (tidak memiliki Legal Standing) untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, sehingga Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak memiliki legal standing adalah Disqualificatoire.

f. Oleh karena itu, patut menurut hukum apabila Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menyatakan agar gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

a. Bahwa dalam dalil posita angka 2 s/d angka 6 gugatan a quo, Penggugat telah mengakui bahwa dirinya menyewa 2 bidang tanah dan bangunan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1748/Simpang III Sipin dan SHM Nomor 1749/Simpang III Sipin yang dimiliki oleh Abun Sandi dan Istrinya an. Elizabeth Octavia selama 10 (sepuluh) tahun sejak 18 Juni 2018.

b. Bahwa kedua bidang tanah dan bangunan berupa SHM Nomor 1748/Simpang III Sipin dan SHM Nomor 1749/Simpang III Sipin tersebut tercatat an. Elizabeth Octavia (selanjutnya disebut objek sengketa), dimana objek sengketa tersebut telah dijadikan jaminan pelunasan atas fasilitas kredit yang diberikan Tergugat kepada Abun Sandi berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 dan Akta Nomor 175 atas Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Jambi

c. Bahwa terhadap objek sengketa dimaksud telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan (HT) Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat I, sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.391/2017 tanggal 04 Agustus 2017 jo Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.2570/2017 tanggal 18 Oktober 2017, yang dibuat dihadapan Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT Kota Jambi.

d. Bahwa untuk mencapai tujuan peradilan perdata yaitu mencari kebenaran formil terhadap suatu peristiwa hukum maka sepatutnya Debitur dan Pemilik Objek Sengketa di ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo guna menerangkan mengenai proses pemberian fasilitas kredit yang diberikan Tergugat, proses penjaminan objek sengketa dan

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



kebenaran terkait sewa-menyewa yang dilakukan antara pemilik objek sengketa dengan Penggugat.

e. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak mengikut sertakan Abun Sandi selaku Debitur dan Sdri. Elizabeth Octavia selaku pemilik objek sengketa sebagai pihak dalam perkara a quo dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak sempurna.

f. Tergugat mohon perhatian Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo terhadap pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya **Hukum Acara Perdata** halaman 117 yang menjelaskan sebagai berikut :
"Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai Tergugat memberi jaminan kepada Penggugat bahwa Gugatan nya tidak mengandung cacat plurium litis consortium".

g. Berdasar argumen tersebut di atas maka beralasan hukum apabila gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena pihaknya tidak lengkap (**vide Putusan MARI No.151.K/Sip/1975 tanggal 13-5-1975 jo. No.437.K/Sip/1973 tanggal 9-12-1975 jo. No.1078.K/Sip/1972 tgl. 11-11-1975**).

A. DALAM POKOK PERKARA

1. *Bahwa hal-hal yang tercantum dalam Eksepsi mohon dianggap tercantum kembali Dalam Pokok Perkara.*

2. *Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat.*

3. *Bahwa selanjutnya untuk membantah Gugatan a quo, maka Tergugat menyampaikan fakta-fakta sebagai berikut:*

a. Bahwa Cheng Hua (Penggugat) mendalilkan sebagai penyewa tanah dan bangunan yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1748/Simpang III Sipindan SHM Nomor 1749/Simpang III Sipin milik Abun Sandi dan Istrinya Sdri. Elizabeth Octavia sejak 18 Juni 2018. Dimana objek dimaksud dipergunakan oleh Penggugat sebagai gudang untuk menyimpan stock barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya karena lokasi usaha Penggugat yakni Toko Tugu Elektronik terletak berseberangan dengan objek dimaksud.

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



b. Bahwa dari hasil penelusuran data, ditemukan fakta *antara* Abun Sandi (*selaku debitur*) dengan Tergugat (*sebagai kreditur*) memiliki hubungan hukum utang piutang yang dituangkan Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah dengan limit sebesar Rp.3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) yang dipergunakan untuk Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah Toko (Ruko) berdasar Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 dan Akta Nomor 175 atas Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Jambi.

c. Bahwa untuk *menjamin pelunasan fasilitas kreditnya*, Abun Sandi pada waktu itu telah menyerahkan agunan berupa 2 (dua) bidang tanah yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1748/Simpang III Sipin tanggal 14 Desember 1985 seluas 130 M² dan SHM Nomor 1749/Simpang III Sipin tanggal 14 Desember 1985 seluas 164 M², keduanya tercatatat nama Elizabeth Octavia (Istri Debitur), yang berlokasi di Jalan Hos Cokro Aminoto Kelurahan Simpang Tiga Sipin, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi.

d. Bahwa objek sengketa tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 391/2017 tanggal 04 Agustus 2017 jo Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 2570/2017 tanggal 18 Oktober 2017 di BPN Kota Jambi **senilai Rp.3.520.270.000,-** (tiga milyar lima ratus dua puluh juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah), yang dibuat oleh Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kota Jambi.

e. Bahwa Tergugat beserta Abun Sandi selaku Debitur dan Sdri. Elizabeth Octavia selaku pemilik objek sengketa secara bersama-sama telah menandatangani Perjanjian Kredit jo Sertipikat Hak Tanggungan jo Akta Pemberian Hak Tanggungan, karenanya perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (vide Pasal 1320 jo 1338 KUHPerdota).

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



f. Bahwa sejak bulan Januari 2020, Abun Sandi (debitur) telah mulai menunggak membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat, sehingga Tergugat melakukan upaya-upaya penagihan antara lain dengan menghubungi Abun Sandi melalui telepon dan melakukan kunjungan ke lokasi tempat tinggal / kantor Abun Sandi serta objek sengketa yang menjadi jaminan fasilitas kredit, namun dikarenakan Abun Sandi masih belum juga melakukan pembayaran kewajiban kreditnya kepada Tergugat, maka Tergugat mengirimkan Surat Peringatan kepada Abun Sandi sebanyak 3 (tiga) kali, dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.16435/2020 tanggal 03 Juni 2020 perihal Peringatan I (Pertama).
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.19043/2020 tanggal 16 Juni 2020 perihal Peringatan II (Kedua).
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG/JBI.22585/2020 tanggal 07 Juli 2020 perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir).

g. Bahwa walaupun telah diberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun Abun Sandi masih belum juga membayar / menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, sehingga Tergugat menyatakan fasilitas kredit Abun Sandi telah jatuh tempo seketika dan Abun Sandi telah dinyatakan Wanprestasi (Default) sesuai surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.32321/2020 tanggal 10 September 2020.

h. Bahwa Total Kewajiban yang harus dibayarkan oleh Abun Sandi kepada Tergugat per tanggal per tanggal 21 November 2022 adalah sebesar Rp.3.953.842.328,16 (tiga milyar sembilan ratus lima puluh tiga juta delapan ratus empat puluh dua ribu tiga ratus dua puluh delapan rupiah enam belas sen), dengan perincian :

-	Hutang Pokok	:	Rp.
	2.815.886.751,38		
-	Bunga Berjalan	:	Rp.
	825.450.623,66		
-	Denda	:	Rp.
	246.284.442,00		
-	Biaya lain-lain	:	Rp.
	10.487.499,88		

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



-	Denda Berjalan	:	Rp.
			7.836.547,93
-	Bia Pembayaran Pokc	+	Rp.
			47.896.463,31

Total : **Rp.3.953.842.328,16**

Dimana kewajiban tersebut semakin lama akan semakin bertambah besar apabila Abun Sandi tidak segera melunasi hutangnya.

i. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tampak jelas bahwa semua perbuatan hukum Tergugat kepada Abun Sandi termasuk tindakan terhadap objek sengketa yang merupakan agunan fasilitas kredit Abun Sandi telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya terbukti Tergugat selaku pihak yang beritikad baik sehingga patut memperoleh perlindungan hukum (**vide Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdata**).

j. Selain itu, semakin menegaskan bahwa kehadiran Abun Sandi dan Sdri. Elizabeth Octavia sebagai pihak dalam perkara a quo merupakan hal yang mutlak diperlukan guna membuat terang permasalahan yang ada, sehingga nantinya pemeriksaan perkara a quo dapat sejalan dengan asas pemeriksaan hukum perdata yang sederhana, cepat dan berbiaya ringan.

4. *Bahwa Tergugat menolak dengan tegas, Posita Penggugat angka 2 s/d angka 6 yang mendalilkan bahwa Penggugat merupakan penyewa objek sengketa, dengan penjelasan sebagai berikut:*

a. *Bahwa Penggugat mendalilkan telah menyewa objek sengketa selama 10 (sepuluh) tahun sejak 18 Juni 2018 dengan harga sewa sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan telah dikuatkan dengan perjanjian antara Penggugat dengan Abun Sandi selaku pemilik objek sengketa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11 yang dibuat dihadapan Notaris pada tanggal 28 April 2021.*

b. *Bahwa sebelum Tergugat membahas lebih dalam mengenai perbuatan sewa menyewa objek sengketa yang dilakukan Abun Sandi dengan Penggugat, maka Tergugat merasa perlu menanggapi logika yang tidak lazim mengenai tindakan sewa menyewa yang dilakukan pada tahun 2018, akan tetapi Dokumen Perjanjian Sewa Menyewa dibuat pada tahun 2021 ??.*

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Mohon perhatian Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo terhadap hal tersebut, karena merupakan logika kronologis yang tidak wajar dan patut diduga merupakan permufakatan di antara para pihak yang dapat merugikan Tergugat sebagai kreditur yang beritikad baik dan patut mendapat perlindungan hukum.

c. Sedangkan terkait perbuatan sewa menyewa yang dilakukan Abun Sandi dengan Penggugat, maka berdasar Perjanjian Kredit khususnya dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPR) Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 05 April 2017 dan dalam APHT Nomor 391/2017 tanggal 04 Agustus 2017, telah disepakati sebagai berikut:

Angka III. Agunan huruf (d) pada Perjanjian Kredit:

"Selama berlakunya Perjanjian Kredit ini Agunan yang telah diberikan oleh DEBITUR/PEMILIK AGUNAN kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit ini tidak boleh diagunkan, dijual, atau dialihkan dengan cara apapun kepada pihak lain atau disewakan dengan tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK".

Pasal 6, Agunan angka 6.8, pada SUPR Konsumtif:

"DEBITUR/PEMILIK AGUNAN tidak akan menyewakan atau memindahtangankan Agunan kepada pihak lain serta tidak akan merubah bentuk asal Agunan tanpa persetujuan BANK".

Pasal 2 ayat (1), pada APHT:

"Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan".

d. Bahwa pencantuman beberapa ketentuan dan kesepakatan sesuai huruf (c) diatas, telah sesuai dengan ketentuan yang tercantum didalam Pasal 11 Ayat (2.a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11 Ayat (2.a) UU Hak Tanggungan



“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan”.

Bahwa berpijak pada penjelasan tersebut diatas, tegas terbukti bahwa objek sengketa telah dibebankan Hak Tanggungan oleh Tergugat sejak 18 Oktober 2017 dan terjadi sebelum adanya sewa-menyewa yang didalilkan Penggugat pada tahun 2018.

Atas hal tersebut, tegas Tergugat sampaikan bahwa tindakan sewa-menyewa yang terjadi antara Penggugat dengan Abun Sandi (selaku debitur) telah melanggar ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kreditjo SUPR Konsumtif joAPHT dan UU Hak Tanggungan.

Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak berdasar hukum, karena terbuka fakta bahwa Abun Sandi dan Penggugat-lah yang melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga beralasan apabila tuntutan Penggugat harus ditolak seluruhnya.

5. *Bahwa Tergugat menolak dengan tegas, Posita Penggugat angka 7 s/d angka 16 dan Petitum angka 2 dan angka 4, yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan pengusiran, mengembok dan merampas barang-barang milik Penggugat, dengan penjelasan sebagai berikut:*

- a. *Bahwa langkah-langkah yang dilakukan oleh Tergugat sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama adalah berkesesuaian dengan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan.*

Dikarenakan Abun Sandi (selaku debitur) telah melakukan wanprestasi, maka Tergugat telah melakukan berbagai upaya penagihan pembayaran hutang kepada Abun Sandi, baik melalui kunjungan ke tempat tempat tinggal / objek jaminan yakni objek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Penggugat maupun melalui surat-surat.

- b. *Bahwa ketidakanggupan Abun Sandi untuk membayar utangnya membuktikan bahwa Abun Sandi telah wanprestasi dari kesepakatan*

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



di dalam Perjanjian Kredit. Namun demikian, meskipun telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup bahkan disertai dengan peringatan secara lisan maupun tulisan, Abun Sandi tetap tidak memenuhi kewajibannya dengan baik.

Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) UU Hak Tanggungan, maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama berhak dan diberi kewenangan untuk menjual obyek agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit Abun Sandi kepada Tergugat.

c. Bahwa ketentuan mengenai eksekusi Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Ayat (2) "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA."

Ayat (3) "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosseacte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

Dalam penjelasan dari ketentuan hukum di atas diterangkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, maka objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

d. Bahwa pelaksanaan lelang atas dasar kekuasaan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama tersebut lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK RI) Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 jo PMK RI Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No.213/2020), yang berlaku sebagai *lex specialist*.

e. *Bahwa atas dasar kekuasaan sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No.213/2020 tersebut, Tergugat telah melakukan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa pada tanggal 23 Juli 2021 sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor 367/12/2021 dengan Hasil Tidak Ada Penawaran (TAP).*

6. *Pada Posita angka 9 gugatan a quo, Penggugat secara tegas menyatakan tidak akan memperlakukan apabila Tergugat hendak mengosongkan tanah dan bangunan yang berdiri diatas objek sengketa dikarenakan tidak dilaksanakannya pemenuhan kewajiban fasilitas kredit oleh pemilik objek sengketa.*

Dalil tersebut senyatanya menunjukkan bahwa Penggugat telah mengetahui, memahami dan siap menerima konsekuensi yang akan timbul apabila Tergugat meminta untuk dilakukan pengosongan objek sengketa.

Sesuai dengan kewenangan yang dimiliki, maka dalam rangka proses lelang eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat juga telah melakukan beberapa upaya antara lain:

1) Melakukan penempelan stiker dan spanduk di lokasi objek sengketa pada tanggal 24 Mei 2022 yang bertuliskan "Tanah dan Bangunan Ini Merupakan Jaminan Kredit Macet PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk" dan informasi bahwa objek sengketa akan "Dijual Melalui Lelang"; dan

2) Mengirimkan Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.27099/2022 tanggal 7 Juni 2022 perihal Perintah Pengosongan Jaminan Kredit.

Tindakan-tindakan tersebut di atas Tergugat lakukan karena sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, maka Tergugat memiliki hak untuk mengamankan objek sengketa atas kewenangan yang tercantum di dalam APHT Nomor 391/2017 tanggal 04 Agustus 2017, yakni sebagai berikut:

Pasal 2 ayat (9) pada APHT :

"Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan serta tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan”.

Pasal 2 ayat (11) butir (2) pada APHT:

“Pihak Pertama dan/atau Debitur dengan akta ini menyetujui dan memberi kuasa serta kewenangan kepada Pihak Kedua atas biaya Pihak Pertama dan/atau Debitur untuk melakukan tindakan yang diperlukan baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk menjaga, mengamankan, mempertahankan dan mengamankan objek Hak Tanggungan dari tindakan melawan hukum yang dilakukan Pihak ketiga seperti pencurian, perusakan, penjarahan, pematokan dan lain-lain. Untuk keperluan tersebut Pihak Kedua diberi kuasa dan menerima kewenangan untuk mengosongkan dan/atau menyuruh mengosongkan dengan bantuan instansi yang berwenang”.

Pasal 2 ayat (11) butir (3) pada APHT:

“Pemilik Agunan ini bertanggung jawab dan membebaskan Bank dari segala tuntutan maupun gugatan yang timbul dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun sebagai akibat Bank melaksanakan haknya untuk mengeksekusi agunan berdasarkan perjanjian atau akta ini”.

Bahwa dikarenakan penguasaan dan/atau penggunaan objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat tidak mendapatkan izin dari Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan, maka tindakan Tergugat dalam mengamankan objek sengketa yang merupakan objek jaminan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dan telah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki dan disepakati bersama dalam APHT Nomor 391/2017 tanggal 04 Agustus 2017.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, tindakan Tergugat dalam mengamankan objek sengketa telah sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit jo Sertipikat Hak Tanggungan Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan dan juga telah sesuai dengan Undang - Undang Hak Tanggungan maupun peraturan hukum lainnya yang berlaku, sehingga posita dan petitum gugatan yang

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.

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)



menyatakan Tergugat telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* karena telah melakukan pengusiran, mengembok dan merampas barang-barang milik Penggugat tidak berdasar hukum, karenanya tuntutan Penggugat adalah tidak berdasar dan harus ditolak.

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita Penggugat angka 17 s/d angka 19 dan Petitum angka 9 yang meminta pembayaran ganti rugi, dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Bahwa besaran nilai ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat tersebut terlalu mengada-ada dan tidak jelas. Penggugat mendalilkan Tergugat harus membayar kerugian materiil dan non-materiil sebesar Rp.3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah). Hal ini sangat tidak masuk akal, dimana seharusnya Abun Sandi selaku debitur harus membayar kewajiban utangnya kepada Tergugat, dan Penggugat seharusnya tidak menghalangi Tergugat melakukan eksekusi hak tanggungan untuk penyelesaian kewajiban Abun Sandi, sehingga permintaan ganti rugi tersebut tidak jelas dasarnya dan metodologi perhitungannya.

Tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan dan dibuktikan secara terperinci oleh Penggugat telah ditolak oleh Mahkamah Agung, sebagaimana tercantum dalam buku M. Ali Boediarso, SH., Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad), Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 29, 38 dan 155, sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut :

"Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut."

Putusan Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, sebagai berikut :

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut. Pertimbangan Judex Factie ini dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi."

Putusan Mahkamah Agung No. 011 K/N/HaKI/2002 tanggal 30 September 2002, sebagai berikut :

"Petitum/Tuntutan "ganti rugi uang" yang diajukan Penggugat dalam Surat gugatannya, sesuai dengan "Jurisprudensi tetap", bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya tersebut. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja. Tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiil tersebut.

b. *Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka telah jelas bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) tidak beralasan hukum dan mengada-ada karena tidak didasarkan pada bukti dan perhitungan yang jelas. Oleh karena itu tidak dapat dibantah lagi bahwa seluruh dalil dan posita Penggugat tidak beralasan hukum sehingga konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan dalam perkara aquoharus ditolak untuk seluruhnya.*

c. *Bahwa tuntutan Penggugat dalam Posita angka 20 dan Petitum angka 5 mengenai tuntutan adanya Uang Paksa (Dwangsom) haruslah ditolak karena adalah suatu hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.*

Bahwa berdasarkan Pasal 606a dan 606b RV, uang paksa (dwangsom) hanya dapat dituntut apabila putusan hakim yang dijatuhkan tidak berupa pembayaran sejumlah uang, sehingga uang paksa (dwangsom) yang diajukan Penggugat haruslah ditolak karena tidak mempunyai dasar hukum sama sekali.

d. *Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil Penggugat selain dan selebihnya, karena tidak berdasar hukum dan/atau tidak ada relevansinya dengan Tergugat.*

e. *Bahwa mendasarkan hal tersebut diatas, tampaklah bahwa semua perbuatan hukum Tergugat telah dilakukan sesuai persetujuan,*

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan bersama dengan Abun Sandi selaku Debitur dan Sdri. Elizabeth Octavia selaku pemilik objek sengketa dalam Perjanjian Kredit jo Sertipikat Hak Tanggungan jo Akta Pemberian Hak Tanggungan dan juga telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, karenanya tidak ada Perbuatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dan justru terbukti bahwa Tergugat merupakan pihak yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (vide Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdara).

Maka : Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara *Gugatan a quo* agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak *Gugatan Penggugat* untuk seluruhnya;
- Menghukum *Penggugat* untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti kepersidangan berupa :

1. Foto copy Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11 tanggal 28 April 2021, yang diberi tanda P-1;
2. Foto copy Faktur Penjualan Stand Fan 18"3 IN 1 N. PLUS tanggal 13 Juni 2022, yang diberi tanda P- 2
3. Foto copy Faktur Penjualan dan Surat Jalan Stand Fan 1600 N. PLUS tanggal 13 Juni 2022, yang diberi tanda P- 3;
4. Foto copy Faktur Penjualan dan Surat Jalan Plastik Gelas Cup Sealer tanggal 20 April 2022, yang diberi tanda P-4;
5. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : P02456/22

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.

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

- a. DESK FAN 16"N.PLUS NEW;
- b. STAND FAN 1600 N.PLUS, yang diberi tanda P-5;
6. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : P02277/22
DESK FAN 16"N.PLUS NEW, yang diberi tanda P-6;
7. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : JD13/05/22

240 PCS Pengaman Regulator 2IN1, yang diberi tanda P-7;
8. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : K-31607
Kompor Model 31Ap
Kompor Model 31 AS, yang diberi tanda P-8;
9. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : 220762
Matsunaga Parut kelapa K4 tinggi corong
Matsunaga Parut kelapa segi 4 Cor @ 6PC
Matsunaga Parut kelapa Siku C + Corong @ 6, yang diberi tanda P-9;
10. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : 220648
Matsunaga Parut kelapa Siku C + Corong @ 6, yang diberi tanda P-10;
11. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : 220681
NIS RGM HP NI0510 KB @ 50, yang diberi tanda P-11;
12. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : 220611
Matsunaga Parut kelapa K4 tinggi corong
Matsunaga Parut kelapa segi 4 Cor @ 6PC, yang diberi tanda P-12;
13. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : 220368 tanggal 02 Maret 2022,
yang diberi tanda P-13;
14. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : 220367
Matsunaga Parut kelapa Siku C + Corong @ 6, yang diberi tanda P-14;
15. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : 220557
750 PCS NIS SPFM NI 0707 KB SERAT KAYU @ 30 PCS
750 PCS NIS SPFM N2 0707S KB + M @ 30, yang diberi tanda P-15;
16. Foto copy Tanda terima barang tanggal 15 Juni 2022 25 Dus Regulator,
yang diberi tanda P-16;
17. Foto copy Invoice : PJ-01-2205-0519 tanggal 17 Mei 2022, yang diberi
tanda P-17;
18. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : K.31482
Rice Cooker#50
Kompor Model 5B
Kompor Model 5C

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kompor Model 31A

Kompor Model 31 AP, yang diberi tanda P-18;

19. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : K.31483 tanggal 15 Maret 2022

Kompor Tanam UFO W-898

Kompor Model 888

Kompor Tanam Model 777, yang diberi tanda P-19;

20. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : K.31484 tanggal 15 Maret 2022

Kompor W 5090 A, yang diberi tanda P-20;

21. Foto copy Nota Penjualan Nomor : JL/R/2205/0560 tanggal 23 Mei 2022, yang diberi tanda P-21;

22. Foto copy Nota Penjualan Nomor : JL/R/2205/0561 tanggal 23 Mei 2022, yang diberi tanda P-22;

23. Foto copy Nota Penjualan Nomor : JL/R/2204/0436 tanggal 22 April 2022, yang diberi tanda P-23;

24. Foto copy Nota Penjualan Nomor : JL/R/2204/0341 tanggal 7 April 2022, yang diberi tanda P-24;

25. Foto copy Nota Penjualan Nomor : JL/R/2204/0399 tanggal 16 April 2022, yang diberi tanda P-25;

26. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : INVLJM-00779 tanggal 04 Juni 2022, yang diberi tanda P-26;

27. Foto copy Faktur Penjualan Nomor : INVLJM-00647 tanggal 17 Mei 2022, yang diberi tanda P-27;

28. Foto copy Invoice Nomor : SG-0880 tanggal 07 Juni 2022, yang diberi tanda P-28;

29. Foto copy Surat Somasi Referensi Nomor : FPRV/RV/006 tertanggal 20 Juni 2022, yang diberi tanda P-29;

30. Foto copy Surat Somasi Referensi Nomor : FPRV/RV/016/006 tertanggal 30 Juni 2022, yang diberi tanda P-30;

31. Foto copy Pengumuman lelang pertama tertanggal 28 November 2022, yang diberi tanda P- 31;

32. Foto copy Pengumuman lelang kedua tertanggal 13 Desember 2022, yang diberi tanda P- 32;

33. Foto copy Invoice Nomor : 0522002077 tanggal 23 Mei 2022, yang diberi tanda P-33;

34. Foto copy Invoice Nomor : 0622001303 tanggal 11 Juni 2022, yang diberi tanda P-34;

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.

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

35. Foto copy Faktur Penitipan Barang Nomor : Do.2200029042 tanggal 24 Mei 2022, yang diberi tanda P-35;
36. Foto copy Faktur Nomor : GS21622060-040056 tanggal 02 Juni 2022, yang diberi tanda P-36;
37. Foto copy Faktur Nomor : GS2162206-0040055 tanggal 02 Juni 2022, yang diberi tanda P-37;
38. Foto copy Faktur Nomor : GS2162205-0039973 tanggal 24 Mei 2022, yang diberi tanda P-38;
39. Foto copy Invoice Nomor : SG-0766 tanggal 20 Mei 2022, yang diberi tanda P-39;
40. Foto copy Invoice Nomor : SG-0904 tanggal 10 Juni 2022, yang diberi tanda P-40;
41. Foto copy Invoice Nomor : PJ-01-2206-0321 tanggal 07 Juni 2022, yang diberi tanda P-41;
42. Foto copy Invoice Nomor : PJ-01-2206-0631 tanggal 13 Juni 2022, yang diberi tanda P-42;
43. Foto copy Invoice Nomor : PJ-01-2205-0290 tanggal 12 Mei 2022, yang diberi tanda P-43;
44. Foto copy Faktur Nomor : SI-2022/06-0181 tanggal 08 Juni 2022 dan faktur nomor : SI-2022/06-0474 tanggal 17 Juni 2022, yang diberi tanda P-44;
45. Foto copy Nota Nomor : 00789 tanggal 19 April 2022, yang diberi tanda P-45;
46. Foto copy Nota Nomor : 00789 tanggal 19 April 2022, yang diberi tanda P-46;
47. Foto copy Nota Nomor : 00789 tanggal 19 April 2022, yang diberi tanda P-47;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut setelah diperiksa dan diteliti ternyata untuk bukti P-1 s/d P-17, kemudian P-21 s/d P-28 sesuai dengan aslinya sedangkan untuk bukti P-18, P-19 dan P-20 adalah hasil copy dari foto copy untuk bukti P-29 s/d P-31, kemudian P-33 s/d P-47 sesuai dengan aslinya sedangkan untuk bukti P-32, adalah hasil copy dari foto copy, dan masing-masing diberi Meterai cukup serta dileges/stempel pos;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.

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)



1. Singgi Sulistiawati dibawah sumpah menurut agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sudah ± 5 tahun di toko Tugu Elektronik milik Cheng Hua;
- Bahwa saksi telah bekerja di toko milik Cheng Hua tersebut sejak tahun 2018;
- Bahwa sepengetahuan saksi toko Elektronik tersebut berada di Simpang Kawat;
- Bahwa saksi sebagai Admin dan ± sudah 1 tahun sebagai Admin;
- Bahwa toko milik Cheng Hua berjualan barang-barang Elektronik seperti Kulkas, Kipas Angin, TV, Mesin Cuci dan barang elektronik lainnya;
- Bahwa saksi tidak pernah ikut mengantar barang;
- Bahwa toko Penggugat ada buka ditempat lain, selain di gudang yang di miliki oleh toko tersebut;
- Bahwa sebagian barang ada yang di toko, sebagian lagi berada di gudang;
- Bahwa ruko tersebut saksi tidak tahu milik siapa;
- Bahwa ruko tersebut dijadikan gudang ± sudah 2 tahun;
- Bahwa sebelumnya ruko yang dijadikan gudang tersebut digunakan sebagai garasi mobil milik Cheng Hua;
- Bahwa ketika ada barang masuk saksi yang menerima dan ketika barang keluar saksi bisa memantau karena saksi sebagai Admin;
- Bahwa sekarang gudang tersebut tidak dipakai lagi untuk menyimpan barang-barang karena sudah dikuasai oleh pihak Bank Mandiri;
- Bahwa sekarang ruko tersebut sudah dipasang stiker dan gambar dari pihak Bank Mandiri sekira bulan 6 tahun 2022;
- Bahwa pada waktu itu yang datang dari pihak Bank Mandiri ada 3 orang;
- Bahwa saat Pihak Bank Mandiri datang, saat itu gudang masih digunakan dan masih ada barang-barang yang berada di dalamnya;
- Bahwa pada saat dari Pihak Bank Mandiri datang saksi ada ditanya “kamu tahu ga sertifikat ini sudah ada sama Bank Mandiri dan kamu hebat nian ya, Bos mu sudah bayar uang nya? Kalo ga terima suruh gugat Bank Mandiri”;
- Bahwa pada waktu itu saksi hanya menyampaikan “saksi hanya sebagai karyawan, untuk masalah ini silahkan hubungi ke Bos saksi”;

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah memberitahu untuk menghubungi Bos saksi, namun Bank Mandiri tidak menjumpai nya;
- Bahwa selain saksi ada 4-5 karyawan yang lain pada saat pihak Bank Mandiri datang;
- Bahwa dari pihak Bank Mandiri tidak menyampaikan “tolong, barang-barang ini untuk dikeluarkan”;
- Bahwa pada saat penyegelan dan penggembokan dari pihak Bank Mandiri, saksi sudah tidak di lokasi lagi dan mengetahui pada saat sore hari nya;
- Bahwa saksi pada saat itu memberitahukan ke Bos saksi, namun di telepon tidak bisa;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat pihak Bank Mandiri datang, sebelumnya sudah ada dipasang spanduk yang bertuliskan “bahwa ruko tersebut akan di lelang”;
- Bahwa pada saat pihak Bank Mandiri datang, kunci dan gembok gudang tersebut saksi bawa ke toko;
- Bahwa saksi tidak mengetahui status ruko tersebut, baik itu sewa atau sudah di beli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kepemilikan ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi waktu spanduk Bank Mandiri tersebut di pasang;
- Bahwa seingat saksi, sebelum penyegelan sudah di pasang spanduk terlebih dahulu oleh pihak Bank Mandiri;
- Bahwa pada saat spanduk di pasang, saksi masih bisa mengambil barang-barang di gudang tersebut;
- Bahwa pada saat spanduk di pasang, saksi tidak melihat dan tidak mengetahui kapan spanduk tersebut di pasang;
- Bahwa pada saat spanduk di pasang, Penggugat tidak mengatakan apapun berkaitan dengan barang-barang yang ada di dalam gudang tersebut;
- Bahwa gudang tersebut di pakai sebagai toko \pm 2 tahun;
- Bahwa sepengetahuan saksi karyawan di toko tersebut \pm berjumlah 17 orang;
- Bahwa sepengetahuan saksi isteri dan Penggugat tinggal di toko tersebut;

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;

2. Jimmy Parulian Hurtapea dibawah sumpah menurut agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di toko Tugu Elektronik sebagai sopir ± 12 tahun, dari tahun 2012;
- Bahwa sepengetahuan saksi toko tugu elektronik tersebut menjual alat-alat elektronik seperti Kipas Angin, Mesin Cucu, Setrika dan lain-lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi ditempat saksi bekerja memiliki 1 (satu) gudang, tidak ada gudang yang lain berbentuk ruko;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelum dijadikan gudang, ruko tersebut dijadikan garasi mobil ± 2 tahun oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi ruko tersebut milik Abunjani;
- Bahwa sepengetahuan saksi toko tugu elektronik menyewa ruko tersebut dengan Abunjani sudah ± 4 tahun yang lalu;
- Bahwa sepengetahuan saksi ruko tersebut tidak dijadikan gudang karena telah disegel oleh pihak Bank Mandiri;
- Bahwa saksi mengetahui disegel oleh pihak Bank Mandiri karena ada merk yang bertuliskan "Bank Mandiri";
- Bahwa sepengetahuan saksi ruko tersebut disegel oleh pihak Bank Mandiri sekira bulan 6 tahun 2022;
- Bahwa pada saat penyegelan saksi ada ditempat tersebut, karena awalnya saksi di telepon oleh Cindy yang mengatakan ada 3 (tiga) orang dari pihak Bank Mandiri datang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada saat pihak Bank Mandiri datang tidak ada menunjukan surat tugas;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat pihak Bank Mandiri datang, ada mengatakan "suruh Bos mu ke sini dan kemasi barang-barang ini";
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat penyegelan oleh pihak Bank Mandiri ada melakukan pengusiran dengan cara menyuruh keluar;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengunci ruko adalah pihak Bank Mandiri setelah saksi dan teman-teman keluar;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat dilakukan pengusiran oleh pihak Bank Mandiri, barang-barang masih ada di dalam gudang tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi pihak Bank Mandiri tidak ada melakukan pengeluaran barang-barang dari gudang tersebut;

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi merasa bersalah meninggalkan gudang tanpa terkunci;
- Bahwa pada saat itu kunci gudang saksi yang membawa dan saksi meninggalkan gudang tanpa terkunci;
- Bahwa sepengetahuan saksi, gudang tersebut menyewa-menyewa dengan siapa saksi tidak mengetahui;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada saat pihak Bank Mandiri datang, di ruko tersebut sudah dipasang plang/plakat dari pihak Bank Mandiri;
- Bahwa pada saat pihak Bank Mandiri memasang plang/plakat saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi karyawan di ruko tersebut ada 5 (lima) orang termasuk saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian atau tidak antara Cheng Hua dengan pemilik ruko;
- Bahwa pada saat saksi meninggalkan ruko tersebut, ruko tersebut dalam keadaan tidak di kunci dan pihak Bank Mandiri masih berada di sana;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat telah menyerahkan surat-surat bukti kepersidangan berupa :

1. Foto copy Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017, yang diberi tanda T-1;
2. Foto copy Akta Nomor 175 atas perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor : R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Krisalia Wahyu sari, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Jambi, yang diberi tanda T- 2;
3. Foto copy syarat-syarat Umum Perjajian Kredit (SUPR) Konsumtif PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 05 April 2017, yang diberi tanda T- 3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1748/ Simpang III Sipin tanggal 14 Desember 1985 atas nama Elizabeth Octavia, yang diberi tanda T-4;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1749/ Simpang III Sipin tanggal 14 Desember 1985 atas nama Elizabeth Octavia, yang diberi tanda T-5;

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (SHT) peringkat I (pertama) Nomor 2570/2017 tanggal 18 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi, yang diberi tanda T-6;
7. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan (APHT) Nomor 391/2017 tanggal 04 Agustus 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn selaku PPAT di Kota Jambi, yang diberi tanda T-7;
8. Foto copy Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.16435/2020 tanggal 03 Juni 2020 perihal Surat Peringatan I (Pertama), yang diberi tanda T-8;
9. Foto copy Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.19043/2020 tanggal 16 Juni 2020 perihal Surat Peringatan II (Kedua), yang diberi tanda T-9;
10. Foto copy Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG/JBI.22585/2020 tanggal 07 Juli 2020 perihal Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir), yang diberi tanda T-10;
11. Foto copy Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.32321/2020 tanggal 10 September 2020 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), yang diberi tanda T-11;
12. Foto copy Foto pelaksanaan penempelan stiker dan spanduk di lokasi objek sengketa pada tanggal 24 Mei 2022 yang bertuliskan "Tanah dan Bangunan Ini Merupakan Jaminan Kredit Macet PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk" dan Informasi bahwa objek sengketa akan "dijual Melalui Lelang", yang diberi tanda T-12;
13. Foto copy Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.27099/2022 tanggal 7 Juni 2022 perihal Perintah Pengosongan Jaminan Kredit, yang diberi tanda T-13;
14. Foto copy Foto tertanggal 19 Desember 2022, yang diberi tanda T-14;
15. Foto copy Risalah Lelang Nomor 367/12/2021 tanggal 23 Juli 2021, yang diberi tanda T-15;
16. Foto copy Printscreen Sistem Perbankan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk mengenai total kewajiban kredit modal kerja atas nama Abun Sandi per tanggal 21 November 2022 25, yang diberi tanda T-16;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut setelah diperiksa dan diteliti ternyata untuk bukti T-1 s/d T-11, kemudian T-13, sesuai dengan aslinya sedangkan untuk bukti T-12, dan T-14 adalah hasil copy dari foto copy,

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis, tertanggal 29 November 2022 sedangkan Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis, tertanggal 6 Desember 2022 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.

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)



Persidangan yang untuk mempersingkat uraian ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan secara E-Litigasi masing-masing tertanggal 27 Februari 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
2. Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum Secara Keperdataan Dengan Tergugat, Sehingga Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan/Legal Standing untuk menggugat Tergugat (Disqualification Exceptie).
 - a. Bahwa, Penggugat mendalilkan adalah orang yang menguasai suatu objek tanah dan bangunan yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1748/Simpang III Sipin dan SHM Nomor 1749/Simpang III Sipin yang berlokasi di di Jalan Hos Cokro Aminoto Kelurahan Simpang Tiga Sipin, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Provinsi Jambi yang dimiliki oleh Abun Sandi dan Elizabeth Octavia (selanjutnya disebut objek sengketa).
 - b. Bahwa berdasarkan penelusuran fakta dan dokumen yang ada pada Tergugat, diketahui objek sengketa tersebut merupakan jaminan/agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Abun Sandi dari Tergugat sesuai Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 dan Akta Nomor 175 atas Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Jambi.
 - c. Bahwa objek sengketa tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat, sehingga secara de

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



facto dan de jure objek sengketa telah menjadi agunan kredit atas utang Abun Sandi yang harus dilunasi oleh Abun Sandi, bilamana Abun Sandi tidak mampu melunasi utangnya, maka objek jaminan merupakan sumber pembayaran utang kepada Tergugat sebagaimana diatur dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

d. Berdasarkan data dan fakta yang ada, tidak terdapat catatan administrasi tertulis bahwa nama Cheng Hua (in cassu/Penggugat) merupakan salah satu pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Tergugat, baik sebagai Debitur atau Penjamin utang. Oleh karena itu tegas terbuka fakta hukum bahwa antara Penggugat dengan Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum keperdataan.

e. Merujuk beberapa kaidah hukum, antara lain:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 29 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, menyatakan:

"Bahwa, gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".

(dikutip dari: Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2002, edisi keenam, cetakan pertama hal. 49).

Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971, menjelaskan:

"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat..."

Maka Tergugat menilai bahwa Penggugat tidak memiliki hak (tidak memiliki Legal Standing) untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, sehingga Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak memiliki legal standing adalah Disqualificatoire.

f. Oleh karena itu, patut menurut hukum apabila Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menyatakan agar gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

a. Bahwa dalam dalil posita angka 2 s/d angka 6 gugatan a quo, Penggugat telah mengakui bahwa dirinya menyewa 2 bidang tanah dan bangunan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1748/Simpang III Sipin dan SHM

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Nomor 1749/Simpang III Sipin yang dimiliki oleh Abun Sandi dan Istrinya an. Elizabeth Octavia selama 10 (sepuluh) tahun sejak 18 Juni 2018.

b. Bahwa kedua bidang tanah dan bangunan berupa SHM Nomor 1748/Simpang III Sipin dan SHM Nomor 1749/Simpang III Sipin tersebut tercatat an. Elizabeth Octavia (selanjutnya disebut objek sengketa), dimana objek sengketa tersebut telah dijadikan jaminan pelunasan atas fasilitas kredit yang diberikan Tergugat kepada Abun Sandi berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 dan Akta Nomor 175 atas Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Jambi

c. Bahwa terhadap objek sengketa dimaksud telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan (HT) Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat I, sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.391/2017 tanggal 04 Agustus 2017 jo Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.2570/2017 tanggal 18 Oktober 2017, yang dibuat dihadapan Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT Kota Jambi.

d. Bahwa untuk mencapai tujuan peradilan perdata yaitu mencari kebenaran formil terhadap suatu peristiwa hukum maka sepatutnya Debitur dan Pemilik Objek Sengketa di ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo guna menerangkan mengenai proses pemberian fasilitas kredit yang diberikan Tergugat, proses penjaminan objek sengketa dan kebenaran terkait sewa-menyewa yang dilakukan antara pemilik objek sengketa dengan Penggugat.

e. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak mengikut sertakan Abun Sandi selaku Debitur dan Sdri. Elizabeth Octavia selaku pemilik objek sengketa sebagai pihak dalam perkara a quo dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak sempurna.

f. Tergugat mohon perhatian Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo terhadap pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 117 yang menjelaskan sebagai berikut :

“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai Tergugat memberi jaminan kepada Penggugat bahwa Gugatan nya tidak mengandung cacat plurium litis consortium “.

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



g. Berdasar argumen tersebut di atas maka beralasan hukum apabila gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena pihaknya tidak lengkap (vide Putusan MARI No.151.K/Sip/1975 tanggal 13-5-1975 jo. No.437.K/Sip/1973 tanggal 9-12-1975 jo. No.1078.K/Sip/1972 tgl. 11-11-1975).

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim setelah menelaah dan mencermati Gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik para Pihak yang mana untuk membuktikan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai dan/atau merampas barang-barang milik Penggugat haruslah dibuktikan dalam pokok perkara sehingga terhadap Eksepsi ini haruslah di tolak ;

2. Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum Secara Keperdataan Dengan Tergugat, Sehingga Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan/Legal Standing untuk menggugat Tergugat (Disqualification Exceptie).

Berdasarkan data dan fakta yang ada, tidak terdapat catatan administrasi tertulis bahwa nama Cheng Hua (in cassu/Penggugat) merupakan salah satu pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Tergugat, baik sebagai Debitur atau Penjamin utang. Oleh karena itu tegas terbuka fakta hukum bahwa antara Penggugat dengan Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum keperdataan.

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan yang diajukan Penggugat menurut Majelis Hakim sesungguhnya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai dan/atau merampas barang-barang milik Penggugat selain itu Tergugat juga melakukan Pengusiran, menggembok pintu bangunan dan merampas stok barang jualan milik Penggugat berupa barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya hal tersebut dilakukan Tergugat oleh karena pemilik tanah dan bangunan yaitu Abun Sandi mengalami kredit macet;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa awalnya Penggugat menyewa 2 bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya milik Abun Sandi dan Istrinya yang bernama

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Elizabeth Octavia dengan sertifikat hak milik Nomor : 1748/Simpang III Sipin seluas 130 M2 (seratus tiga puluh meter persegi), surat ukur tanggal 22-11-1985 dengan Nomor Induk Bangunan (NIB) : 06.01.08.02.07285 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1749/Simpang III Sipin Seluas 164 M2 (seratus enam puluh empat meter persegi), surat ukur tanggal 22-11-1985 dengan Nomor Induk Bangunan (NIB) : 06.01.08.02.08355 terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No. 3 Kelurahan Simpang Tiga Sipin Kecamatan Kota Baru Kota Jambi yang digunakan sebagai gudang untuk menyimpan stok barang-barang elektronik, barang pecah belah, perabot rumah tangga dan lain sebagainya oleh karena lokasi tempat usaha Penggugat berseberangan dengan tanah dan bangunan tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya antara Penggugat dengan Abun Sandi lalu membuat perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan tersebut di atas antara Penggugat dan Abun Sandi disepakati selama 10 (sepuluh) Tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) lalu dikuatkan dengan perjanjian sewa menyewa yang telah di sepakati antara Penggugat dan Abun Sandi selaku pemilik tanah dan bangunan, pada tanggal 28 April 2021 Penggugat dan Abun Sandi menuangkannya di hadapan Notaris Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 11;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menyatakan berdasarkan penelusuran fakta dan dokumen yang ada pada Tergugat, diketahui objek sengketa tersebut merupakan jaminan/agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Abun Sandi dari Tergugat sesuai Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 dan Akta Nomor 175 atas Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah Nomor R02.JBI/0016/KPR/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Krisalia Wahyu Sari, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Jambi selanjutnya objek sengketa tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat, sehingga secara de facto dan de jure objek sengketa telah menjadi agunan kredit atas utang Abun Sandi yang harus dilunasi oleh Abun Sandi, bilamana Abun Sandi tidak mampu melunasi utangnya, maka objek jaminan merupakan sumber pembayaran utang kepada Tergugat sebagaimana diatur dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian-uraian diatas dapat disimpulkan Perjanjian Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah dengan jaminan/agunan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Penggugat terjadi

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



antara kreditur (Tergugat) dengan debitur (Abun Sandi dan Elizabeth Octavia) dan bukan dengan Penggugat sehingga antara Penggugat dan Tergugat masing-masing tidak memiliki hubungan hukum;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat terhadap tindakan yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim, eksepsi tersebut haruslah dinyatakan dikabulkan.

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa gugatan Penggugat yang tidak mengikut sertakan Abun Sandi selaku Debitur dan Sdri. Elizabeth Octavia selaku pemilik objek sengketa sebagai pihak dalam perkara a quo dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak sempurna.

Menimbang, bahwa yang digugat oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah Tergugat. Penggugat tidak menyertakan pihak lain sebagai pemilik objek sengketa sebagai pihak dalam perkara a quo, yaitu Abun Sandi selaku Debitur dan Elizabeth Octavia selaku pemilik objek sengketa sebagai pihak yang ikut digugat;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya pihak lain yaitu Abun Sandi selaku Debitur dan Elizabeth Octavia selaku pemilik objek sengketa yang tidak ikut digugat oleh Penggugat, telah menyebabkan gugatan Penggugat kekurangan pihak, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium* artinya gugatan mengandung error in persona dimana pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat. Hal ini, sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977 (*vide*: M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 439);

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat kurang formal pihak-pihaknya;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi kedua dari Tergugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat tersebut beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan;

Halaman 36 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan, maka, gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

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

Memperhatikan ketentuan dalam R.Bg.Yuriprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata serta peraturan Perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul selama proses perkara ini sejumlah Rp. 645.000,00 (enam ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, pada hari Selasa tanggal 7 Maret 2022 oleh kami, Alex T.M.H Pasaribu, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Fhytta Imelda Sipayung, S.H., M.H. dan Dini Nusrotudiniyah Arifin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jambi Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Jmb, tanggal 24 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 13 Maret 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum secara E-litigasi oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sukadi, S.H., M.H. Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 37 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN.Jmb.



Fhytta Imelda Sipayung, S.H.,M.H.

Alex T.M.H Pasaribu, S.H., M.H.

Dini Nusrotudiniyah Arifin, S.H.

Panitera Pengganti

Sukadi, S.H.,M.H.

Perincian Biaya

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya Pemberkasan / ATK	Rp. 75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp. 500.000,00
- Biaya Panggilan ke 1	Rp. 20.000,00
- Materai/Penetapan/Pencabutan	Rp. 10.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00 +

Jumlah Rp. 645.000,00

(enam ratus empat puluh lima ribu rupiah)