



**PUTUSAN**

**Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**(1.1)** Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**CHONG KHAN CHAN**, bertempat tinggal di Jalan M. Idris No. 3B RT/RW: 005/005, Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Halman Simanullang, S.H., dkk, para Advokat dari Kantor Hukum HALMAN MANULLANG & PARTNERS beralamat di Grand Jati Junction, Level P1, No. 3A. Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. MANDIRI SUMATERA JAYA**, berkedudukan di Jalan Garuda 2 No. 88, Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, sebagai **Tergugat I**;
- 2. PT. BANK PERMATA, Tbk**, berkedudukan di Jalan KH. Zainul Arifin No. 49-51, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, diwakili oleh Dhien Tjahajani, SH, MBA & Djumariah Tenteram selaku Direktur Kepatuhan dan Direktur dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Permata, Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H. dkk, para Advokat dari Kantor Hukum DR. BURHAN SIDABARIBA & REKAN beralamat di Jalan Teuku Umar No. 12 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2024, sebagai **Tergugat II**;
- 3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Diponegoro No. 30 A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Budianta, S.E., M.M., dkk, Para Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-32/MK.6/WKN02/2024 tanggal 10 Juli 2024, sebagai **Tergugat III**;

**(1.2)** Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn*



Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## 2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 12 Juni 2024 dalam Register Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn, yang telah diperbaiki dengan surat perbaikan gugatan tanggal 9 Juli 2024, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2021, Tergugat I telah menerima uang pinjaman, dari Penggugat sejumlah Rp1.000.000.000,00. (satu miliar Rupiah), oleh karenanya Tergugat I telah berhutang uang sejumlah tersebut kepada Penggugat. Hutang Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang Tanggal 27 Januari 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I;
2. Bahwa Perjanjian Hutang Piutang dibuat secara sah berdasarkan kesepakatan Tergugat I dan Penggugat serta telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut undang-undang. Oleh karenanya patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Hutang Piutang Dengan tersebut yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat;
3. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I memang sudah menjadi sahabat cukup lama, dan di beberapa kesempatan menjadi rekanan dalam bidang usaha, hal tersebutlah yang membuat Penggugat percaya kepada Tergugat I untuk memberikan pinjaman uang sebagaimana yang disebutkan diatas;
4. Bahwa tujuan Penggugat memberikan hutang kepada Tergugat I adalah membantu Tergugat I guna dijadikan tambahan modal usaha dan juga melakukan pelunasan hutang Tergugat I pada Tergugat II guna mengambil objek jaminan yang berada pada Tergugat II;
5. Bahwa atas hutangnya tersebut, Tergugat I memberikan jaminan kepada Penggugat terhadap 7 (tujuh) bidang tanah milik dan atas nama Tergugat I, yaitu:
  - a. SHM No. 695, Atas Nama Yanto Luas Tanah 16.528M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. SHM No. 213, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 1.765M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- c. SHM No. 794, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 80M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sumber Melati Diski, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- d. SHM No. 1348, Atas Nama Rosmini Luas Tanah 67M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- e. SHM No. 214, Atas Nama Yanto Luas Tanah 7.714M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- f. SHM No. 919, Atas Nama Yanto Luas Tanah 68M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Karang Berombak, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- g. SHM No. 809, Atas Nama Yanto Luas Tanah 5.024M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

Untuk Selanjutnya disebut "Objek Perkara"

6. Bahwa dalam berjalannya waktu, dan sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dalam Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dan Tergugat I, ternyata Tergugat I tidak juga membayar hutang pokok beserta bunganya kepada Penggugat;

7. Bahwa Penggugat telah beberapa kali mencoba mengingatkan Tergugat untuk segera melunaskan hutangnya beserta bunganya, namun Tergugat I seperti acuh tak acuh kepada Penggugat dan tidak ada kejelasan, dengan kata lain Tergugat I tidak ada menunjukkan itikat baik kepada Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya kepada Penggugat;

8. Bahwa hal lainnya juga dimana Penggugat mencoba meminta jaminan yang sebelumnya dijanjikan Tergugat I saat meminjam uang kepada Penggugat guna melakukan pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II serta mengambil objek jaminan yang ada pada Tergugat II serta langsung memberikan kepada Penggugat guna menjadi jaminan kepada Penggugat atas hutang Tergugat I tersebut;

9. Bahwa asli Sertifikat Hak Milik (SHM) atas "tanah obyek sengketa" tidak dapat diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk dipegang dan dikuasai Penggugat sebagai jaminan, karena pada saat terjadinya hutang

Halaman 3 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



piutang antara Tergugat I dengan Penggugat, Sertifikat Hak Milik tersebut berada dalam kekuasaan Tergugat II;

10. Bahwa ternyata Penggugat mencari informasi, bahwa hutang Tergugat I pada Tergugat II ternyata belum lunas dan dalam keadaan menunggak dalam pembayaran kreditnya, sehingga objek yang menjadi jaminan pada Tergugat II akan dilaksanakan pelelangan hak tanggungan guna mengambil pelunasan hutang Tergugat I pada Tergugat II;

11. Bahwa hingga saat gugatan ini diajukan (setelah lewat sejak tanggal 27 Januari 2023) ternyata Tergugat I mengaku belum membayar lunas dan menyelesaikan seluruh hutangnya kepada Tergugat II serta belum membebaskan "tanah obyek sengketa" dari segala ikatan dan beban jaminan/agunan atau tanggungan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II. Bahwa dengan demikian Tergugat I telah tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 27 Januari 2021 Maka patut dan sangat beralasan untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wan prestasie*);

12. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat I, maka Penggugat telah mengalami kerugian setidaknya sebesar Rp1.000.000.000,00. (satu miliar Rupiah) ditambah bunga 10 % selama 3 (tiga) tahun Rp300.000.000,00. (tiga ratus juta Rupiah) = Rp1.300.000.000,00. (satu miliar tiga ratus juta Rupiah). Sebagaimana yang telah disepakati dan ditentukan dalam Perjanjian Hutang Piutang tersebut diatas;

13. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat I, maka Penggugat telah mengalami kerugian setidaknya sebesar Rp1.300.000.000,00. (satu miliar tiga ratus juta Rupiah). Sebagaimana yang telah disepakati dan ditentukan dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan tanggal 27 Januari 2021, maka sangat patut dan beralasan agar pembayaran hutang tersebut harus dilakukan dengan cara Tergugat I menjual "tanah dan bangunan obyek sengketa" kepada Penggugat menurut harga berdasarkan NJOP, selanjutnya Penggugat membayar harga jual beli tersebut setelah dikurangi dengan total hutang Tergugat I kepada Penggugat;

14. Bahwa Untuk dapat dilakukan jual beli atas "tanah dan bangunan obyek sengketa" dari Tergugat I kepada Penggugat, maka harus terlebih dahulu dibebaskan segala ikatan dan beban jaminan/agunan atau



tanggung atas “tanah dan bangunan obyek sengketa” demikian pula atas alas haknya yaitu:

- a. SHM No. 695, Atas Nama Yanto Luas Tanah 16.528M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- b. SHM No. 213, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 1.765M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- c. SHM No. 794, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 80M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sumber Melati Diski, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- d. SHM No. 1348, Atas Nama Rosmini Luas Tanah 67M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- e. SHM No. 214, Atas Nama Yanto Luas Tanah 7.714M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- f. SHM No. 919, Atas Nama Yanto Luas Tanah 68M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Karang Berombak, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- g. SHM No. 809, Atas Nama Yanto Luas Tanah 5.024M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

15. Bahwa oleh karena kerugian Penggugat haruslah dibayar dengan cara Tergugat I menjual “tanah dan bangunan obyek sengketa” kepada Penggugat menurut harga berdasarkan NJOP sebagaimana yang telah diraikan di atas, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menghukum Tergugat I untuk menjual “tanah dan bangunan obyek sengketa” kepada Penggugat dengan harga berdasarkan NJOP setelah “tanah dan bangunan obyek sengketa”, selanjutnya patut dan sangat beralasan dan berdasar secara hukum untuk menyatakan bahwa harga penjualan “tanah dan bangunan obyek sengketa” yang akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dikurangkan dari jumlah total hutang Tergugat I kepada Penggugat;

16. Bahwa oleh karena Tergugat I wajib menjual “tanah obyek jaminan” hanya kepada Penggugat, hal mana didasarkan pada Perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum, sebaliknya hanya dengan cara itulah



Penggugat dapat memperoleh hak-haknya yang telah tidak dipenuhi Tergugat I, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya yang berhak membeli “tanah obyek sengketa”;

17. Bahwa oleh karena Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 27 Januari 2023, sebaliknya Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat, maka Penggugat haruslah mendapatkan hak-hak lainnya yang ditentukan dalam Perjanjian Hutang Piutang tanggal 27 Januari 2021 Maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan Penggugat berhak menguasai, menempati dan memanfaatkan serta mengambil hasil atas “tanah obyek sengketa”, hak tersebut dapat pula dialihkan oleh Penggugat kepada pihak manapun;

18. Bahwa karena Tergugat I belum membayar hutangnya kepada Tergugat II ternyata telah mengakibatkan Tergugat II akan melaksanakan penjualan lelang terhadap “tanah dan bangunan obyek sengketa” melalui Tergugat III. Hal mana telah diberitahukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I melalui surat Tergugat II. Menurut surat tersebut, penjualan lelang tersebut akan dilaksanakan guna mengambil pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II, bertempat di kantor Tergugat III;

19. Bahwa jika Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan penjualan lelang atas “tanah obyek sengketa”, maka akan mengakibatkan Penggugat kehilangan hak-haknya atas “tanah obyek sengketa”, setidaknya:

- Hak untuk membeli “tanah dan bangunan obyek sengketa” langsung dari Tergugat I menurut harga NJOP;
- Hak memperoleh kompensasi pembayaran atas hutang Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga seratus juta rupiah);
- Hak untuk menguasai, menempati dan memanfaatkan serta mengambil hasil atas “tanah obyek sengketa”;

20. Bahwa hal demikian tentu akan mengakibatkan kerugian yang semakin besar terhadap Penggugat. Di sisi lain penjualan lelang tersebut tentu melanggar hak-hak Penggugat. Dengan demikian patut dan sangat beralasan hukum untuk memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membatalkan dan atau menunda penjualan lelang atas “tanah obyek



sengketa” sampai dengan adanya putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

21. Bahwa tanpa adanya permintaan dari Tergugat II, secara hukum Tergugat III juga wajib membatalkan pelaksanaan penjualan lelang atas “tanah obyek sengketa”. Demi melindungi hak-hak Penggugat dan menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat dan timbulnya permasalahan hukum baru, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk memerintahkan Tergugat II, Tergugat III membatalkan dan atau setidaknya menunda pelaksanaan penjualan lelang atas “tanah obyek sengketa”;

22. Bahwa agar gugatan ini tidak hampa atau sia-sia, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas “tanah obyek sengketa”;

23. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan fakta hukum dan bukti-bukti yang autentik serta cukup eksepsionil adanya, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

24. Dasar Hukum Pembatalan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 47 huruf (c) sebagai berikut:

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas Lelang yang akan dilaksanakan meliputi:

(c). Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;

Provisi:

25. Bahwa demi melindungi hak-hak Penggugat dan menghindari kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat karena penjualan lelang yang dilakukan Tergugat II melalui Tergugat III atas “tanah obyek sengketa”, maka patut dan sangat beralasan serta berdasar secara hukum menetapkan perintah kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda atau mengganggu pelaksanaan penjualan lelang atas “tanah obyek sengketa” hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian maka:

Berdasarkan seluruh uraian di atas, dengan kerendahan hati kami memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi

Menetapkan perintah kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda atau mengganggu pelaksanaan penjualan lelang atas: 7 (tujuh) bidang tanah objek sengketa berada di atas 7 (tujuh) bidang tanah tersebut Hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini yaitu:

- a. SHM No. 695, Atas Nama Yanto Luas Tanah 16.528M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- b. SHM No. 213, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 1.765M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- c. SHM No. 794, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 80M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sumber Melati Diski, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- d. SHM No. 1348, Atas Nama Rosmini Luas Tanah 67M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- e. SHM No. 214, Atas Nama Yanto Luas Tanah 7.714M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- f. SHM No. 919, Atas Nama Yanto Luas Tanah 68M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Karang Berombak, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- g. SHM No. 809, Atas Nama Yanto Luas Tanah 5.024M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wan prestasie*);

Halaman 8 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



3. Menghukum Tergugat I untuk membebaskan 7 (tujuh) bidang tanah milik dan atas nama Tergugat I dari segala ikatan dan beban jaminan/agunan atau tanggungan dalam bentuk apapun dan terhadap siapapun, yaitu:

- a. SHM No. 695, Atas Nama Yanto Luas Tanah 16.528M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara.
- b. SHM No. 213, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 1.765M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- c. SHM No. 794, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 80M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sumber Melati Diski, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- d. SHM No. 1348, Atas Nama Rosmini Luas Tanah 67M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- e. SHM No. 214, Atas Nama Yanto Luas Tanah 7.714M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- f. SHM No. 919, Atas Nama Yanto Luas Tanah 68M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Karang Berombak, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- g. SHM No. 809, Atas Nama Yanto Luas Tanah 5.024M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

4. Menghukum Tergugat I untuk menjual "7 (tujuh) bidang tanah obyek sengketa" kepada Penggugat dengan harga berdasarkan NJOP dengan alas haknya masing-masing bebas dari segala ikatan dan beban jaminan/agunan atau tanggungan;

5. Menyatakan bahwa harga penjualan "7 (tujuh) bidang tanah obyek sengketa beserta yang berada di atasnya" yang akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dikurangkan dari jumlah total hutang Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga seratus juta rupiah);

6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya yang berhak membeli "7 (tujuh) bidang tanah obyek sengketa beserta yang berada di atasnya";



7. Menyatakan Penggugat berhak menguasai, menempati dan memanfaatkan serta mengambil hasil atas “7 (tujuh) bidang tanah obyek sengketa beserta beserta yang berada di atasnya” dan hak tersebut dapat pula dialihkan oleh Penggugat kepada pihak manapun;

8. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III membatalkan dan atau menunda penjualan lelang atas “7 (tujuh) bidang tanah obyek sengketa beserta yang berada di atasnya” sampai dengan putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Atau

Jika yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sementara Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

(2.3) 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 Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang selanjutnya telah dilakukan perbaikan dengan surat perbaikan tanggal 9 Juli 2024 sebagaimana telah diuraikan di atas;

Halaman 10 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



(2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

I. Dalam Provisi

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 10 Juni 2024 dan yang terdaftar pada tanggal 12 Juni 2024 dan perbaikan gugatan tanggal 9 Juli 2024 kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat II dalam persidangan;

2. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya tanggal 10 Juni 2024 pada hal. 7 point 25 dan petitumnya pada hal. 8 Dalam Provisi memohonkan putusan provisi, permohonan Provisionil tersebut haruslah ditolak dengan alasan hukum, sebagai berikut:

- Permohonan tersebut hanya mengada-ada dan tidak didukung oleh keadaan yang bersifat ada kesegeraaan atau mendesak;
- Tidak ada urgensinya memohon putusan provisi dalam perkara a quo karena akan mengganggu dan menyimpangi ketentuan dalam UU Hak Tanggungan No. 4/1996 dimana Tergugat II mempunyai hak istimewa/diutamakan untuk pelunasan kredit debitur terhadap jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan;
- Permohonan Provisionil tersebut tidak sesuai syarat dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil Jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil;

3. Bahwa gugatan provisi pada dasarnya merupakan gugatan *assesoir* atau gugatan tambahan (*additional claim*) terhadap gugatan pokok agar pengadilan mengeluarkan tindakan hukum sementara dengan maksud untuk mencegah suatu kerugian yang semakin besar bagi penggugat dan agar memudahkan pelaksanaan putusan hakim atas obyek gugatan pada pokok perkara jika penggugat dimenangkan. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1738 K/Sip/1976 tanggal 5 Juni 1978 bahwa tuntutan dalam provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan, misalnya melarang meneruskan pembangunan di atas tanah terperkara;



4. Bahwa berdasarkan hal tersebut dimana Penggugat meminta putusan provisional untuk menunda atau menangguhkan pelaksanaan penjualan lelang hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara a quo, atas:

1. SHM No. 213;
2. SHM No. 214;
3. SHM No. 695;
4. SHM No. 809;
5. SHM No. 919;
6. SHM No. 1348;

Apabila dicermati tujuan pokok dari gugatan pokok dan provisional Penggugat sudah memasuki materi pokok perkara yakni tentang Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat I atas tanah dan bangunan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan dan merupakan agunan hutang Tergugat I kepada Tergugat II, yang saat ini dalam proses lelang eksekusi oleh Tergugat III akibat Tergugat I terbukti telah wanprestasi;

5. Bahwa berdasarkan alasan hukum dan argumentasi hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka patutlah permohonan provisi Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

## II. Dalam Eksepsi:

### Eksepsi *Error In Persona (Exceptio In Persona)*

1. Bahwa jika dibaca secara cermat dan teliti gugatan Penggugat, maka tidak ada satu dalil pun yang menunjukkan dan membuktikan bahwa adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II sehingga Penggugat yang menarik PT. Bank Permata, Tbk sebagai pihak "Tergugat II" adalah tidak tepat karena yang semestinya ditarik sebagai tergugat hanya PT. Mandiri Sumatera Jaya (i.c. Tergugat I) saja sebagai yang berhutang kepada Penggugat menurut gugatan Penggugat;

2. Bahwa dengan ditariknya pihak Tergugat II dalam perkara a quo yang tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat, maka gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona (exceptio in persona)* yaitu "keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat" sehingga patutlah gugatan Penggugat ditolak seluruhnya karena tidak berdasar hukum atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);



### III. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat II dalam provisi dan dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis adalah satu kesatuan (*eenheid*) dengan pokok perkara sehingga tidak perlu diulangi;

2. Bahwa tidak ada “tanah dan bangunan objek sengketa” dalam perkara a quo, yang ada hanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan jika menagih/meminta pembayaran/pelunasan dari Tergugat I, maka sebaiknya Penggugat mengajukan gugatan hanya kepada Tergugat I dan meminta sita lelang jaminan milik Tergugat I yang belum dijadikan jaminan kredit;

3. Bahwa Tergugat II sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, namun Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I/PT. Mandiri Sumatera Jaya (diwakili oleh Tn. Yanto selaku Direktur dan Tn. Seng Chun selaku Komisaris Utama & Komisaris Perseroan), yaitu dengan ditandatangani bersama Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor : 186 tanggal 18 April 2013 jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan (*General Terms And Conditions On The Provision Of Banking Facility*) No: SKU/13/1293/N/SME tanggal 18 April 2013 yang dilegalisasi dengan Nomor: 256/L/IV/2013 tanggal 18 April 2013, keduanya diperbuat oleh dan dihadapan Notaris Edy, SH, Notaris di Medan dan perubahan-perubahannya, yang terakhir kali yaitu Perubahan Keempat Belas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor: KK/21/61094/AMD/SME tanggal 11 Oktober 2021;

4. Bahwa perjanjian kredit dan perubahan-perubahannya sebagaimana kami sebutkan pada point 3 (tiga) diatas telah ditandatangani bersama antara Tergugat I selaku Debitor yang diwakili oleh Direktur Tn. Yanto dengan persetujuan Tn. Seng Cun selaku Komisaris Utama dan Komisaris Perseroan dan Tergugat II selaku Kreditor sehingga seluruh perjanjian kredit dan perubahannya sah dan mengikat, harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya, Perjanjian kredit tersebut sah dan berkekuatan hukum dengan didasarkan kepada:

1. Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

*Halaman 13 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn*



1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Berdasarkan Pasal tersebut jelas dan terang bahwa para pihak *in casu* Tergugat II dan Tergugat I telah bertindak menurut hukum dan telah memenuhi syarat-syarat tersebut;

2. Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi: *“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;*

Berdasarkan pasal tersebut maka berlakulah asas *“Pacta Sunt Servanda”* yang berprinsip bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak adalah berlaku sebagai Undang-undang, Perjanjian itu haruslah dilaksanakan dengan itikad baik (*zij moetente goeder trouw worden ten uitvoer gebracht*);

3. Pasal 1870 KUHPerdata yang berbunyi: *“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya,”* sehingga perjanjian kredit tersebut yang telah ditandatangani bersama merupakan akte otentik dan sempurna;

5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tanggal 10 Juni 2024 pada hal. 2 point 1,2,3 s/d hal. 3 point 4, 6, 7 dan hal. 4 point 8, 9, 11, 12, 13 s/d hal. 5 point 14 dan dalam perbaikan gugatannya tanggal 9 Juli 2024 pada hal. 3 point 2 merupakan pengakuan resmi dari Penggugat sehingga tidak perlu dibuktikan lagi (*notoire feiten*) dan pernyataan ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 32 K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, yang amar keputusannya berbunyi: *“suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti”* jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1055 K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974 yang amar putusannya berbunyi



“apa yang diakui oleh pihak lawan dianggap terbukti secara sah” jo.

Pasal 311 RBg jo. Pasal 1925 KUHPerdara;

6. Bahwa selanjutnya, apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tanggal 10 Juni 2024 pada hal. 3 point 5, hal. 5 point 15, hal. 6 point 16, 17 dan dalam perbaikan gugatannya tanggal 9 Juli 2024 pada hal. 2 point 1 s/d hal. 2 merupakan dalil-dalil yang salah, keliru dan mengada-ada dikarenakan:

- Ke-7 (tujuh) bidang tanah milik Tergugat I/PT. Mandiri Sumatera Jaya tersebut merupakan agunan hutang Tergugat I/PT. Mandiri Sumatera Jaya kepada Tergugat II (PT. Bank Permata, Tbk) sehingga Tergugat I tidak pernah memberikan ke-7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat;

- Penggugat tidak dapat meminta Tergugat I untuk menjual tanah dan bangunan obyek sengketa (ke-7 Sertifikat) dikarenakan obyek perkara a quo merupakan agunan hutang yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan lagipula kerugian yang dialami oleh Penggugat merupakan tanggungjawab dari Tergugat I/PT. Mandiri Sumatera Jaya;

- Perjanjian Hutang Piutang tanggal 27 Januari 2021 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I hanyalah berlaku dan mengikat kepada para pihak yang membuatnya saja sedangkan Tergugat II sama sekali tidak mempunyai kaitan/hubungan hukum dengan perjanjian hutang piutang tersebut sehingga jika Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji maka Penggugat hanya dapat menuntut hak-haknya kepada Tergugat I saja;

- Oleh karena Tergugat II/PT. Bank Permata, Tbk merupakan pemegang Hak Tanggungan, maka Tergugat II berhak memperoleh pembayaran terlebih dahulu (*preference*) dari Tergugat I sesuai UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan cara melakukan lelang eksekusi terhadap obyek perkara dan jika ada sisa hasil lelang tersebut baru dapat dibayarkan kepada Penggugat;

7. Bahwa Penggugat tidak bisa memaksakan dan meminta agar seluruh objek jaminan yang dijadikan jaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk dijual kepada Penggugat, tetapi yang benar adalah jika Penggugat bersedia dan memenuhi syarat dipersilahkan untuk



mengikuti pelaksanaan lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat II dan dilaksanakan Tergugat III;

8. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit kepada Tergugat II, maka Tergugat I telah memberikan beberapa jaminan dengan disetujui Tn. Seng Cun selaku Komisaris Utama dan Komisaris Perseroan sebagai agunan hutang/kewajibannya kepada Tergugat II sesuai dengan perubahan terakhir dalam Perubahan Keempat Belas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/21/61094/AMD/SME tanggal 11 Oktober 2021, yaitu berupa:

- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 213/Desa Sei Semayang yang diterbitkan tanggal 27 Maret 1997 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Seng Chun;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 214/Desa Sei Semayang yang diterbitkan tanggal 27 Maret 1997 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Yanto;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 695/Sei Semayang yang diterbitkan tanggal 13 Mei 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Yanto;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 809/Desa Sei Semayang yang diterbitkan tanggal 28 Oktober 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Yanto;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 919/Kel. Karang Berombak yang diterbitkan tanggal 4 Februari 2003 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, tercatat atas nama Yanto;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1348/Desa Aur yang diterbitkan tanggal 28 April 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, tercatat atas nama Rosmini;

9. Bahwa selanjutnya jaminan milik Tergugat I tersebut telah dibebani Hak Tanggungan, menurut UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang memberikan hak diutamakan (preference) kepada Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi apabila

*Halaman 16 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn*



debitor macet, sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana tertera dalam:

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 08449/2015 Peringkat I (Pertama) tanggal 15 September 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 755/2015 tanggal 18 Agustus 2015 yang diperbuat oleh dan dihadapan Edy, SH, Notaris/PPAT di Medan. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1348/Desa Aur;
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 6187/2013 Peringkat I (Pertama) tanggal 9 Juli 2013, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 660/2013 tanggal 14 Juni 2013 yang diperbuat oleh dan dihadapan Edy, SH, Notaris/PPAT di Medan. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 919/Kel. Karang Berombak;
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 10043/2016 Peringkat 2 (Kedua) tanggal 22 November 2016, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1021/2016 tanggal 31 Oktober 2016 yang diperbuat oleh dan dihadapan Edy, SH, Notaris/PPAT di Medan. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 919/Kel. Karang Berombak;
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 7077/2016 Peringkat I (Pertama) tanggal 23 November 2016, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 200/2016 tanggal 14 November 2016 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting, SH., MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 809/Desa Sei Semayang;
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 3905/2017 Peringkat II (Kedua) tertanggal 14 Juli 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 134/2017 tanggal 16 Juni 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting, SH., MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 809/Desa Sei Semayang;
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 5056/2014 Peringkat I (Pertama)

*Halaman 17 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 119/2014 tanggal 17 Juli 2014 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting, SH., Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 695/Desa Sei Semayang;

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 3885/2013 Peringkat I (Pertama) tanggal 26 Juni 2013, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 136/2013 tanggal 17 Juni 2013 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting, SH., MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 213/Desa Sei Semayang;

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 5049/2014 Peringkat II (Kedua) tanggal 9 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 118/2014 tanggal 17 Juli 2014 2015 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting, SH., MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 213/Desa Sei Semayang;

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 4003/2013 Peringkat I (Pertama) tanggal 3 Juli 2013, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 137/2013 tanggal 17 Juni 2013 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting, SH., MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 214/Desa Sei Semayang;

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 5050/2014 Peringkat II (Kedua) tanggal 9 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 117/2014 tanggal 17 Juli 2014 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting, SH., MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 214/Desa Sei Semayang;

- Sertifikat Hak Tanggungan No. 3831/2017 Peringkat III (Ketiga) tanggal 13 Juli 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan

*Halaman 18 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn*

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 133/2017 tanggal 16 Juni 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting, SH., MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertipikat Hak Milik No. 214/Desa Sei Semayang;

9. Bahwa adapun jumlah hutang/kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II sesuai dengan Perhitungan Kewajiban Posisi 1 Agustus 2024 an. PT. Mandiri Sumatera Jaya (i.c. Tergugat I) tanggal 1 Agustus 2024, dengan rincian sebagai berikut :

Fasilitas	No Loan/Rak	CCY	Outstanding	Bunga Berjalan	Secondary Accrue	Penalty	Tunggakan			Jumlah Tunggakan	Jumlah Kewajiban
							Pokok	Bunga	Denda/cerukan		
RL	0006323001000007976	IDR	3.491.970.048		179.254.482		3.491.970.048	312.184.238	3.806.876.384	7.611.030.670	7.790.285.132
RL	0006323001000008145	IDR	3.300.000.000		169.400.000		3.300.000.000	242.366.867	3.387.863.706	6.930.350.373	7.099.750.373
RL	0006323001000008190	IDR	3.000.000.000		154.000.000		3.000.000.000	226.270.834	3.085.768.265	6.312.039.099	6.466.039.099
RL	0006323001000008261	IDR	5.900.000.000	1.034.534.810	352.739.782		5.900.000.000	444.999.305	611.976.136	6.956.975.441	8.344.250.033
RL	0006323001000008840	IDR	10.000.000.000	38.319.873	645.376.199		10.000.000.000	2.551.028.900	55.355.406	12.806.384.306	13.288.080.376
RL	0006323001000009313	IDR	250.000.000		12.833.333		250.000.000	5.000.000	225.570.428	480.570.428	493.403.761
Total RL			25.941.970.048	1.070.854.683	1.513.603.776	-	25.941.970.048	3.781.849.944	11.173.530.325	40.897.350.317	43.481.898.776

Jumlah hutang tersebut akan terus bertambah sampai terjadinya pelunasan;

11. Bahwa Tergugat I telah wanprestasi dengan tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat II sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama, maka dengan itikad baik Tergugat II telah memberikan dan mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Tergugat I, diantaranya sebagai berikut:

- Surat No. 0490/SK/LWO-SME/SAM/IV/2023 tanggal 10 April 2023, perihal: Surat Peringatan I (Pertama), ditujukan kepada Bapak Yanto (Direktur)/Bapak Seng Cun (Komisaris);
- Surat No. 0544/SK/LWO-SME/SAM/V/2023 tanggal 3 Mei 2023, perihal: Surat Peringatan II (Kedua), ditujukan kepada Bapak Yanto (Direktur)/Bapak Seng Cun (Komisaris);
- Surat No. 0724/SK/LWO-SME/SAM/VI/2023 tanggal 7 Juni 2023, perihal: Surat Peringatan III (Ketiga) dan Pernyataan Kelalaian/Wanprestasi, ditujukan kepada Bapak Yanto (Direktur)/Bapak Seng Cun (Komisaris);
- Surat No. 0859/SK/LWO-SME/SAM/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023, perihal: Surat Peringatan I (Pertama), ditujukan kepada Bapak Seng Cun (Pemberi Jaminan Perorangan);
- Surat No. 0919/SK/LWO-SME/SAM/VIII/2023 tanggal 20 Juli 2023, perihal: Surat Peringatan II (Kedua), ditujukan kepada Bapak Seng



Cun (Pemberi Jaminan Perorangan);

- Surat No. 0973/SK/LWO-SME/SAM/VIII/2023 tanggal 4 Agustus 2023, perihal: Surat Peringatan III (Ketiga) Pernyataan Kelalaian/Wanprestasi, ditujukan kepada Bapak Seng Cun (Pemberi Jaminan Perorangan);

12. Bahwa oleh karena Tergugat I terbukti telah wanprestasi dan dikategorikan sebagai Debitur macet maka secara hukum Tergugat II dengan bantuan Tergugat III/KPKNL Medan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji, hal mana berdasarkan pada ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

Pasal 6 yang menegaskan bahwa:

*“Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Jo. Penjelasan Pasal 6, yang menegaskan bahwa:

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”;*

Jo. Pasal 11 Ayat 2 huruf e, yang menegaskan bahwa:

*“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”;*

Halaman 20 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



Jo. Pasal 20 Ayat (1), yang menegaskan bahwa:

*"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a) *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b) *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya";*

Jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3), yang berbunyi:

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku *grosse acte hyphoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah;

Dengan demikian atas dalil Penggugat sebagaimana dalam gugatannya tanggal 10 Juni 2024 pada hal. 6 point 18, 19, 20 dan hal. 7 point 21 haruslah ditolak seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan hukum;

**13.** Bahwa oleh karena semua jaminan tersebut telah dipasang dan dibebani dengan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan telah macet, maka seluruh jaminan kredit Tergugat I tersebut telah dapat dan harus dilelang sesuai Pasal 14 ayat (1), (2), (3) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

- (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";*
- (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*

Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Penjelasan:

Ayat (2) dan ayat (3) Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

14. Bahwa penerapan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 47 huruf (c) dalam dalil gugatannya tertanggal 10 Juni 2024 pada hal. 7 tentang Dasar Hukum Pembatalan Lelang haruslah ditolak karena Penggugat bukanlah debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi dan bukan juga Pemilik dari objek perkara a quo;
15. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang berbunyi: "*Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia cabang Gresik (i.c.Tergugat II/PT. Bank Permata, Tbk) tidak dapat dikenakan conservatoir beslag. Merupakan prinsip yang menegaskan bahwa barang yang telah menjadi jaminan kredit kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan,*" sehingga tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II tidak dapat dikenakan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
16. Bahwa tidak ada suatu kekuatan pun atau tidak ada suatu halangan apapun yang dapat membatalkan maupun menunda pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap seluruh jaminan kredit yang telah dijaminan oleh debitor Tergugat I/PT. Mandiri Sumatera Jaya kepada kreditor Tergugat II karena penandatanganan Akta Perjanjian Kredit adalah akta otentik dan sempurna yang telah ditandatangani bersama antara debitor PT. Mandiri Sumatera Jaya dan kreditor Tergugat II yang diperbuat oleh dan di hadapan Edy, SH, Notaris/PPAT di Kota Medan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan lagipula karena Negara Indonesia adalah negara hukum (*Rechtstaats*), segala sesuatu tindakan haruslah berdasarkan hukum;

Halaman 22 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



17. Bahwa permohonan yang dimohonkan oleh Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta *merta/uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi adalah tidak mempunyai dasar hukum dan lagipula bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil* sehingga patutlah permohonan Penggugat tersebut ditolak seluruhnya karena tidak berdasar hukum;
18. Bahwa demikian halnya tentang permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat terhadap objek jaminan milik debitor Tergugat I tidak beralasan hukum dan bertentangan dengan hukum karena keseluruhan objek jaminan tersebut sesuai dengan SHM No. 213, SHM No. 214, SHM No. 695, SHM No. 919, SHM No. 809 dan SHGB No. 1348 telah menjadi jaminan hutang Tergugat I/PT. Mandiri Sumatera Jaya kepada Tergugat II dan telah dibebani Hak Tanggungan sehingga patutlah permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah ditolak dan tidak mempunyai dasar hukum serta permohonan sita jaminan tersebut selain tidak memenuhi syarat juga bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 tentang Sita Jaminan (*conservatoir beslag*);
19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan argumentasi hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas adalah patut dan adil jika gugatan Penggugat tertanggal 10 Juni 2024 dan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 12 Juni 2024 dan Perbaikan Gugatan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tanggal 9 Juli 2024 karena tidak berdasarkan hukum haruslah ditolak untuk seluruhnya dan membebaskan kepada Penggugat untuk membayar segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan argumentasi dan alasan-alasan hukum yang telah kami uraikan di atas, maka adalah patut dan adil apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini dengan keputusan sebagai berikut:

#### I. Dalam Provisi

Halaman 23 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Permohonan Provisi Penggugat karena tidak ada urgensinya dan tidak ada dasar hukumnya;

## II. Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

## III. Dalam Perkara Pokok

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

**(2.9)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Dalam Eksepsi
  2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
  3. Eksepsi Error In Persona (Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak)
    1. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Permata Tbk, *in casu* Tergugat II terhadap:
      - a. 1 (satu) bidang tanah SHM No.213/Sei Semayang dengan luas 1.765 m<sup>2</sup>, an. Seng Cun, berikut bangunan gudang dan segala sesuatu di atasnya terletak di Jalan Garuda II Ujung No.88, Desa Sei Semayang, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara;
      - b. 1 (satu) bidang tanah SHM No.214/Sei Semayang dengan luas 7.714 m<sup>2</sup>, an. Yanto, berikut bangunan gudang dan segala sesuatu di atasnya terletak di Jalan Garuda II Ujung No.88, Desa Sei Semayang, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara;
      - c. 2 (dua) bidang tanah dijual dalam 1 paket terdiri dari SHM No.695/Sei Semayang dengan luas 16.528 m<sup>2</sup> dan SHM No.809/Sei Semayang dengan luas 5.024 m<sup>2</sup>, keduanya an. Yanto, berikut segala sesuatu di atasnya terleta di Jalan Garuda II Ujung, Desa Sei Semayang, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara;
    2. Sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 934/02.01/2024-01 tanggal 27 Juni 2024.
    3. Bahwa dalam permohonan lelang yang diajukan kepada Tergugat III, PT. Bank Permata Tbk, *in casu* Tergugat II selaku Pemohon Lelang/Penjual bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun;
    4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf I PMK 122/2023, pada intinya menyatakan "*Penjual bertanggung jawab terhadap*

Halaman 24 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn

#### Disclaimer

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



*gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual”, in casu Tergugat II, jelas bahwa Penjual adalah PT. Bank Permata Tbk;*

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, disebabkan konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat III, terkait proses lelang telah beralih kepada Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat II;

5. Dalam Provisi

6. Bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda atau menanggguhkan pelaksanaan penjualan lelang terhadap objek lelang berdasarkan SHM No.213 an. Seng Cun, SHM No.214, SHM No.695, dan SHM No.809 ketiganya atas nama Yanto.

7. Bahwa berdasarkan Pasal 44 PMK No. 122/2023 tentang Pembatalan Sebelum Lelang, lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan :

- a. Permintaan dari Penjual *in casu* Tergugat II;
- b. Penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang, dan/atau;
- c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.;

8. Bahwa dikarenakan dalam hal ini tidak terdapat permintaan pembatalan pelaksanaan lelang dari Tergugat II dan kelengkapan syarat administratif subjek dan objek lelang telah terpenuhi, maka Tergugat III tidak berwenang membatalkan pelaksanaan lelang;

9. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya permintaan Penggugat atas hal tersebut ditolak oleh Majelis Hakim;

10. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III sama sekali tidak terdapat hubungan hukum;

3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan keberatan pelaksanaan lelang atas objek lelang:

- a. 1 (satu) bidang tanah SHM No.213/Sei Semayang dengan luas 1.765 m<sup>2</sup>, an. Seng Cun, berikut bangunan gudang dan segala sesuatu di atasnya terletak di Jalan Garuda II Ujung No.88, Desa Sei Semayang, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. 1 (satu) bidang tanah SHM No.214/Sei Semayang dengan luas 7.714 m<sup>2</sup>, an. Yanto, berikut bangunan gudang dan segala sesuatu di atasnya terletak di Jalan Garuda II Ujung No.88, Desa Sei Semayang, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- c. 2 (dua) bidang tanah dijual dalam 1 paket terdiri dari SHM No.695/Sei Semayang dengan luas 16.528 m<sup>2</sup> dan SHM No.809/Sei Semayang dengan luas 5.024 m<sup>2</sup>, keduanya an. Yanto, berikut segala sesuatu di atasnya terleta di Jalan Garuda II Ujung, Desa Sei Semayang, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
4. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 934/02.01/2024-01 tanggal 27 Juni 2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung Edisi Tahun 2007 halaman 100 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 31 PMK No. 122/2023, yang pokoknya menyebutkan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya"). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
5. Pelaksanaan Lelang Dengan Risalah Nomor 934/02.01/2024-01 tanggal 27 Juni 2024 Yang Dilakukan Tergugat III Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan Yang Berlaku;
6. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996");
7. Bahwa KPKNL Medan melakukan proses lelang sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK 122 Tahun 2023, dan sesuai pasal 44 PMK 122 tahun 2023 bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan sesuai dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;
8. Bahwa Tergugat II sebagai penjamin atas utang Debitur dari PT. Bank Permata Tbk. dalam perjanjian kredit antara PT. Mandiri Sumatera Jaya dengan PT. Bank Permata Tbk. selaku bank pemberi kredit;

Halaman 26 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II merupakan akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan PT. Mandiri Sumatera Jaya selaku Debitur;
10. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat III dari PT. Bank Permata Tbk. *in casu* Tergugat II selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya;
11. Bahwa mengingat Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat II selaku Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III berdasarkan surat permohonan pelaksanaan lelang Nomor 0150/SK/LWO-COMM/SAM/III/2024 tanggal 1 Maret 2024 perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Melalui Internet/Email Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1966 Serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
12. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: *"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*;
13. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, maka PT. Bank Permata Tbk. sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I atas Objek Jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang *a quo* kepada Tergugat III serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
14. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat III memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif;
15. Bahwa selanjutnya, mengingat dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat II maka Tergugat III, tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK 122/2023 yang

Halaman 27 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur bahwa “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”, maka Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yaitu Surat Nomor S-1767/KNL.0201/2024 tanggal 21 Mei 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang, permohonan dari PT. Bank Permata, Tbk. Special Asset Management;

16. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, Tergugat III telah meminta Tergugat II selaku penjual untuk membuat pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 29 Mei 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Medan tanggal 13 Juni 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 63 ayat (1) PMK No. 122/PMK.06/2023;
17. Bahwa terhadap rencana pelelangan *a quo* Tergugat II selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur melalui surat pemberitahuan lelang:
  - a. Surat Nomor 0473/SK/LWO-COMM/SAM/V/2024 tanggal 29 Mei 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
  - b. Surat Nomor 0474/SK/LWO-COMM/SAM/V/2024 tanggal 29 Mei 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
  - c. Surat Nomor 0475/SK/LWO-COMM/SAM/V/2024 tanggal 29 Mei 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
  - d. Surat Nomor 0476/SK/LWO-COMM/SAM/V/2024 tanggal 29 Mei 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
  - e. Surat Nomor 0477/SK/LWO-COMM/SAM/V/2024 tanggal 29 Mei 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
  - f. Surat Nomor 0478/SK/LWO-COMM/SAM/V/2024 tanggal 29 Mei 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
  - g. Surat Nomor 0479/SK/LWO-COMM/SAM/V/2024 tanggal 29 Mei 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
18. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 39 ayat (1) PMK No. 122 Tahun 2023, atas objek lelang tersebut telah dilengkapi pula dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai berikut:
  - SKPT No. 34655/2024, SKPT No. 34663/2024, SKPT No. 34680/2024, SKPT No. 34682/2024, SKPT No. 40198/2024, yang

Halaman 28 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan Kantor Pertanahan Kota Medan masing-masing an. Seng Cun dan Yanto;
19. Bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada tanggal 27 Juni 2024 dengan hasil lelang tidak ada penawaran dan meskipun lelang yang dilaksanakan diperoleh hasil tidak ada penawaran, Tergugat III tetap memuat pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nomor 934/02.01/2024-01 tanggal 27 Juni 2024;
  20. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 934/02.01/2024-01 tanggal 27 Juni 2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 4 PMK 27/2016, yang pokoknya menyebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
  21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas Objek Lelang *a quo* harus dibatalkan dan atau ditunda sampai dengan putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang atas Objek Lelang *a quo* adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
  22. Tanggapan Atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan Provisionil dalam Perkara *A Quo*;
  23. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya memohon agar putusan provisi perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu;
  24. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga

Halaman 29 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UU No. 4/1996”);

25. Bahwa KPKNL Medan melakukan proses lelang sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK 122 Tahun 2023, sesuai pasal 44 bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan sesuai dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;

26. Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Tidak Berdasarkan Hukum;

23. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita dan petitum yang memohon untuk dilakukan sita jaminan terhadap objek perkara *a quo*;

24. Bahwa dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan prinsip hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Dalam ketentuan pasal tersebut mengatur bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur Preferen atas harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (*droit de preference*). Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, maka sita jaminan tidak dapat diterapkan atau dilaksanakan terhadap barang jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan, terlebih barang jaminan dimaksud telah dieksekusi lelang;

25. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat adalah keliru dan tidak berdasarkan sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum;

26. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya;

27. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim



Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
  - e. Dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
28. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut;
29. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;
30. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat III;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 31 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat III terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku;
- Menyatakan menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad*;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

**(2.10)** Menimbang bahwa Penggugat tidak ada mengajukan replik, sehingga Tergugat II dan III juga tidak ada mengajukan duplik;

**(2.11)** Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi Perjanjian Hutang Piutang tanggal 27 Januari 2021, diberi tanda P-1;

Bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya;

**(2.12)** Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor: 186 tanggal 18 April 2013 antara Tergugat I selaku Debitor yang diwakili oleh Direktur Tn. Yanto dengan persetujuan Tn. Seng Cun selaku Komisaris Utama dan Komisaris Perseroan dan Tergugat II selaku Kreditor, keduanya diperbuat oleh dan dihadapan Notaris Edy, SH, Notaris di Medan dan perubahan-perubahannya, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Surat Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (*General Terms And Conditions On The Provision Of Banking Facility*) No: SKU/13/1293/N/SME tanggal 18 April 2013 yang dilegalisasi dengan Nomo : 256/L/IV/2013 tanggal 18 April 2013 antara Tergugat II/PT.Bank Permata, Tbk dengan Tergugat I/PT. Mandiri Sumatera Jaya (yang diwakili oleh Tn. Yanto dengan persetujuan Tn. Seng Cun selaku Komisaris Utama dan Komisaris Perseroan), keduanya diperbuat oleh dan dihadapan Notaris Edy, SH, Notaris di Medan, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor: KK/21/61094/AMD/SME tanggal 11 Oktober 2021 antara Tergugat II/PT.Bank Permata, Tbk dengan Tergugat I/PT. Mandiri Sumatera Jaya (yang diwakili oleh Tn. Yanto dengan persetujuan Tn. Seng Cun selaku Komisaris Utama dan Komisaris Perseroan), diberi tanda T.II-3;

Halaman 32 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 213/Desa Sei Semayang yang diterbitkan tanggal 27 Maret 1997 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Seng Chun, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 214/Desa Sei Semayang yang diterbitkan tanggal 27 Maret 1997 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Yanto, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 695/Desa Sei Semayang yang diterbitkan tanggal 13 Mei 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Yanto, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 809/Desa Sei Semayang yang diterbitkan tanggal 28 Oktober 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tercatat atas nama Yanto, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 919/Kel. Karang Barombak yang diterbitkan tanggal 4 Februari 2003 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Medan, tercatat atas nama Yanto, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Hak Guna Bangunan No. 1348/Desa Aur yang diterbitkan tanggal 28 April 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Medan, tercatat atas nama Rosmini, diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 08449/2015 Peringkat I (Pertama) tanggal 15 September 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 755/2015 tanggal 18 Agustus 2015 yang diperbuat oleh dan dihadapan Edy, SH, Notaris/PPAT di Medan. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1348/Desa Aur, diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 6187/2013 Peringkat I (Pertama) tanggal 9 Juli 2013, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 660/2013 tanggal 14 Juni 2013 yang diperbuat oleh dan dihadapan Edy, SH, Notaris/PPAT di Medan. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 919/Kel. Karang Berombak, diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 10043/2016 Peringkat II (Kedua) tanggal 22 November 2016, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1021/2016 tanggal 13 Oktober 2016 yang diperbuat oleh dan dihadapan Edy, SH, Notaris/PPAT di Medan. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 919/Kel. Karang Berombak, diberi tanda T.II-12;



13. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 7077/2016 Peringkat I (Pertama) tanggal 23 November 2016, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 200/2016 tanggal 14 November 2016 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting SH.,MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 809/Desa Sei Semayang, diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 3905/2016 Peringkat II (Kedua) tanggal 14 Juli 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 134/2017 tanggal 16 Juni 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting SH.,MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 809/Desa Sei Semayang, diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 5056/2014 Peringkat I (Pertama) tanggal 16 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 119/2014 tanggal 17 Juli 2014 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting SH.,MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 695/Desa Sei Semayang, diberi tanda T.II-15;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 3885/2013 Peringkat I (Pertama) tanggal 26 Juni 2013, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 136/2013 tanggal 17 Juni 2013 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting SH.,MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 213/Desa Sei Semayang, diberi tanda T.II-16;
17. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 5049/2014 Peringkat II (Kedua) tanggal 9 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 118/2014 tanggal 17 Juli 2014 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting SH.,MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 213/Desa Sei Semayang, diberi tanda T.II-17;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 4003/2013 Peringkat I (Pertama) tanggal 3 Juli 2013, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor

*Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 137/2013 tanggal 17 Juni 2013 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting SH.,MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 214/Desa Sei Semayang, diberi tanda T.II-18;

19. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 5050/2014 Peringkat II (Kedua) tanggal 9 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 117/2014 tanggal 17 Juli 2014 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting SH.,MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 214/Desa Sei Semayang, diberi tanda T.II-19;

20. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 3831/2017 Peringkat III (Ketiga) tanggal 13 Juli 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 133/2017 tanggal 16 Juni 2017 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ranan Sahta Ginting SH.,MH, Notaris/PPAT di Kab. Deli Serdang. Hak Tanggungan dibebani terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 214/Desa Sei Semayang, diberi tanda T.II-20;

21. Fotokopi Surat No. 0490/SK/LWO-SME/IV/2023 tanggal 10 April 2023, perihal: Surat Peringatan I (Pertama) ditujukan kepada Bapak Yanto (Direktur)/Bapak Seng Cun (Komisaris), diberi tanda T.II-21;

22. Fotokopi Surat No. 0544/SK/LWO-SME/V/2023 tanggal 3 Mei 2023, perihal: Surat Peringatan II (Kedua) ditujukan kepada Bapak Yanto (Direktur)/Bapak Seng Cun (Komisaris), diberi tanda T.II-22;

23. Fotokopi Surat No. 0724/SK/LWO-SME/VI/2023 tanggal 7 Juli 2023, perihal: Surat Peringatan III (Ketiga) ditujukan kepada Bapak Yanto (Direktur)/Bapak Seng Cun (Komisaris), diberi tanda T.II-23;

24. Fotokopi Surat No. 0859/SK/LWO-SME/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023, perihal: Surat Peringatan I (Pertama) ditujukan kepada Bapak Seng Cun (Pemberi Jaminan Perorangan), diberi tanda T.II-24;

25. Fotokopi Surat No. 0919/SK/LWO-SME/VII/2023 tanggal 20 Juli 2023, perihal: Surat Peringatan II (Kedua) ditujukan kepada Bapak Seng Cun (Pemberi Jaminan Perorangan), diberi tanda T.II-25;

26. Fotokopi Surat No. 0973/SK/LWO-SME/VIII/2023 tanggal 4 Agustus 2023, perihal: Surat Peringatan III (Ketiga) Pernyataan

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelalaian/Wanprestasi, ditujukan kepada Bapak Seng Cun (Pemberi Jaminan Perorangan), diberi tanda T.II-26;

27. Fotokopi Perhitungan Kewajiban Posisi 1 Agustus 2024 an. PT. Mandiri Sumatera Jaya (i.c Tergugat I) tanggal 1 Agustus 2024, diberi tanda T.II-27;

Bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.II-2 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

**(2.13)** Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang No. 0150/SK/LWO-COMM/SAM/III/2024 tanggal 1 Maret 2024 perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Melalui Internet/Email Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi dari Print Out Surat Penetapan Lelang Nomor S-1767/KNL.0201/2024 tanggal 21 Mei 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang, permohonan dari PT. Bank Permata, Tbk Special Asset Management, diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dari PT Bank Permata, Tbk Special Asset Management Nomor: 0152/SK/LWO-COMM/SAM/III/2024 tanggal 1 Maret 2024, diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. 0490/SK/LWO-SME/SAM/IV/2023 tanggal 10 April 2023, diberi tanda T.III-4a;
5. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. 0544/SK/LWO-SME/SAM/V/2023 tanggal 3 Mei 2023, diberi tanda T.III-4b;
6. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) dan Pernyataan Kelalaian/Wanprestasi No. 0724/SK/LWO-SME/SAM/VI/2023 tanggal 7 Juni 2023, diberi tanda T.III-4c;

Bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.III-4a, T.III-4b dan T.III-4c tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

**(2.14)** Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

**(2.15)** Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

**(2.16)** Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 36 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



### 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### (3.1) Dalam Provisi:

(3.1.1) Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda atau mengangguhkan pelaksanaan penjualan lelang atas 7 (tujuh) bidang tanah objek sengketa berada di atas 7 (tujuh) bidang tanah tersebut hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini yaitu:

- SHM No. 695, Atas Nama Yanto Luas Tanah 16.528M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- SHM No. 213, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 1.765M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- SHM No. 794, Atas Nama Seng Cun Luas Tanah 80M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sumber Melati Diski, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- SHM No. 1348, Atas Nama Rosmini Luas Tanah 67M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- SHM No. 214, Atas Nama Yanto Luas Tanah 7.714M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- SHM No. 919, Atas Nama Yanto Luas Tanah 68M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Karang Berombak, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- SHM No. 809, Atas Nama Yanto Luas Tanah 5.024M<sup>2</sup>, Terletak di Desa/Kelurahan Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

(3.1.2) Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis berpendapat bahwa oleh karena tuntutan provisi tidak didukung dengan bukti autentik sementara objek *a quo* telah diikat dengan sertifikat hak tanggungan sebagaimana bukti T.II-10 sampai dengan T.II-20 yang menurut hukum mempunyai kekuatan eksekutorial, maka tuntutan provisi *a quo* tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak;



### (3.2) Dalam Eksepsi:

(3.2.1) Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat II dan III masing-masing telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi *error in persona* (*exceptio in persona*);
2. Eksepsi *error in persona* (mohon dikeluarkan sebagai pihak);

(3.2.2) Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat tidak ada memberikan tanggapan oleh karena Penggugat tidak ada mengajukan replik;

(3.2.3) Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagaimana uraian di bawah ini;

#### Ad. 1. Tentang eksepsi *error in persona* (*exceptio in persona*)

Menimbang bahwa alasan Tergugat II menyatakan gugatan *error in persona* pada pokoknya adalah karena tidak ada satu dalil pun yang menunjukkan dan membuktikan bahwa adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga Penggugat yang menarik PT. Bank Permata, Tbk sebagai Tergugat II adalah tidak tepat karena yang semestinya ditarik sebagai tergugat hanya PT. Mandiri Sumatera Jaya (i.c. Tergugat I) saja sebagai pihak yang berutang kepada Penggugat. Bahwa dengan ditariknya Tergugat II dalam perkara ini yang tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat, maka gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* (*exceptio in persona*) yaitu keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat, sehingga patutlah gugatan Penggugat ditolak seluruhnya karena tidak berdasar hukum atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi Tergugat II tersebut menurut Majelis dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 27 Januari 2021 sebagaimana bukti P-1 yang tidak ditepati oleh Tergugat I, sementara Tergugat II tidak turut serta mengikatkan diri dalam perjanjian *a quo*;
- Bahwa Tergugat II hanya dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini apabila terdapat perikatan yang timbul karena perjanjian atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II;
- Bahwa oleh karena dasar gugatan adalah perbuatan wanprestasi berdasarkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I *an sich*, dan bukan pula didasarkan kepada perbuatan melawan hukum yang dilakukan



Tergugat II, maka dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan demikian juga tentunya dengan Tergugat III yang hanya sebagai pelaksana lelang atas permintaan dari Tergugat II;

- Bahwa hukum acara mensyaratkan suatu gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat;

**(3.2.4)** Menimbang bahwa oleh karena tidak terdapat adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan III, maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil;

**(3.2.5)** Menimbang bahwa oleh karena itu pula eksepsi Tergugat II cukup beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya diterima;

**(3.2.6)** Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II diterima, maka eksepsi Tergugat III tidak perlu lagi dipertimbangkan;

### **(3.3) Dalam Pokok Perkara:**

**(3.3.1)** Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat I yang telah ingkar janji (wanprestasi) karena tidak membayar utang dan bunga utangnya kepada Penggugat sejumlah Rp1.300.000.000,00. (satu miliar tiga ratus juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Utang Piutang tanggal 27 Januari 2021 dengan jaminan 7 (tujuh) bidang tanah yakni SHM No. 695, SHM No. 213, SHM No. 794, SHM No. 1348, SHM No. 214, SHM No. 919 dan SHM No. 809, namun ketujuh SHM tersebut tidak ada diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sehingga telah merugikan Penggugat dan oleh karena itu Penggugat menuntut agar Tergugat I dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) serta ketujuh SHM *a quo* supaya dijual kepada Penggugat dengan harga sesuai NJOP yang pembayarannya dipotong dengan utang Tergugat I kepada Penggugat;

**(3.3.2)** Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi butir kesatu di atas, maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

**(3.3.4)** Memperhatikan RBg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### **4. MENGADILI:**

#### **(4.1) Dalam Provisi:**

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

#### **(4.2) Dalam Eksepsi:**

Halaman 39 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



Menerima eksepsi Tergugat II tersebut;

**(4.3) Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat putusan ini diucapkan sejumlah Rp403.500,00. (empat ratus tiga ribu lima ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin, tanggal 4 November 2024 oleh kami, Abd. Hadi Nasution, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Phillip M. Soentpiet, S.H., dan Frans Effendi Manurung, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Abdul Rahman Rangkuti, S.E., S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Phillip M. Soentpiet, S.H.

Abd. Hadi Nasution, S.H., M.H.

Frans Effendi Manurung, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Abdul Rahman Rangkuti, S.E., S.H., M.H.

Perincian biaya:

Halaman 40 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 469/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00.
2. Biaya proses .....	:	Rp150.000,00.
3. Biaya penggandaan .....	:	Rp 45.000,00.
4. Ongkos panggil .....	:	Rp158.500,00.
5. Materai .....	:	Rp 10.000,00.
6. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00.
Jumlah	:	Rp403.500,00.

(empat ratus tiga ribu lima ratus  
Rupiah)