



**PUTUSAN**  
**Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**FITRI YANI SE**, lahir di Medan, tanggal 4 Agustus 1982, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jalan Bromo Lr. Amal No. 8, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

**1. M. KHUZAIFI**, lahir di Medan, tanggal 4 Mei 1985, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Rawa Gg. Tengah No. 51, Kelurahan Tegal S. Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, KANTOR CABANG MEDAN IMAM BONJOL**, beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 7, Kelurahan Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hariadi, S.H., Muchammad S. Sasmitagama, S.H., Alfian Rasyidi, S.H., Sarah Cascarina Simanjuntak, S.H., Yonata Harefa, S.H., Thomas Ferdi Leihitu., Fahmi Nasir., Aqbar Syahdam, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**3. PEMERINTAH RI c/q MENTERI KEUANGAN RI c/q DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) c/q KANWIL DJKN SUMATERA UTARA c/q KANTOR PELAYANAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) MEDAN**, beralamat di Gedung Keuangan

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



Negara Jalan Diponegoro No. 30 A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto., Bagus Pinandoyo Basuki., Kesatria Purba., Budi Prayitno., Kingsospol Siregar., Edgar Joseph Ronny P., Dino Marganda Pakpahan., Panji Adhisetiawan., Rachman., Rachmat Sazali., Shanti., Finna., Jhon Feri S. Saragih., Sony Asrolian Jaya., Mariani Panjaitan., Agung Prasetya., Jamilah, Karimuddin Daulay., sebagai pejabat dan pegawai Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara dan KPKNL Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

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 gugatannya tanggal 30 Oktober 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn, tanggal 30 Oktober 2023, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

#### **DALAM POSITA**

##### **I. MENGENAI KOMPETENSI RELATIF MENGAJUKAN GUGATAN DI KEPANITERAAN PENGADILAN NEGERI MEDAN**

1. Bahwa perbuatan melawan hukum ini adalah di dasari atas prinsip *Actor Sequitur Forum Rei* yang ada dalam pasal 118 ayat (1) HIR yang menegaskan :

***“tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, dan atau wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat***



*diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggalnya yang sebenarnya”.*

2. Bahwa menurut Yahya Harahap (“Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”. Edisi Kedua, Cetakan Pertama, September 2017, Sinar Grafika) halaman 243 dijelaskan sebagai berikut :

**“menurut hukum yang dianggap sebagai tempat tinggal seseorang meliputi :**

- 1) **Tempat kediaman, atau**
- 2) **Tempat alamat tertentu, atau**
- 3) **Tempat kediaman sebenarnya.**

**Yang dimaksud kediaman sebenarnya atau sebenarnya berdiam adalah tempat secara nyata tinggal”.**

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sangat jelas dan tepat apabila Penggugat mengajukan gugatan *aquo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan.

## **II. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan saudara kandung dari pasangan Suami Istri NORMAN CHAN dan MELNY H/MELNY HEBRUN. Dan dalam masa perkawinan antara Orang Tua Penggugat dan Tergugat I telah pula dikaruniai sebanyak 2 (Dua) orang anak yang diantaranya :

- 1) FITRI YANI (Penggugat)
- 2) M. KHUZAIFI (Tergugat I)

2. Bahwa selain dalam masa perkawinan Orang Tua Penggugat *in cassu* Orang Tua Tergugat I yang telah dikaruniai 2 (Dua) orang anak tersebut diatas, maka kemudian selama masa perkawinan Orang Tua Penggugat *in cassu* Orang Tua Tergugat I telah pula mendapatkan harta bersama selama masa perkawinan, yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun.

3. Bahwa terhadap Orang Tua Penggugat *in cassu* Orang Tua Tergugat I, Sdra. Melny Hebrun (Ibu Kandung) telah meninggal dunia. Dengan menunjuk Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Medan berdasarkan Akta Kematian No. 1271-KM-10082020-0008, bahwa di Medan pada tanggal 02 Agustus 2020, telah meninggal dunia seorang Bernama MELNY H, lahir di Kisaran pada tanggal 06 September 1957.



4. Bahwa dapatnya Penggugat menunjuk Para Tergugat untuk dijadikan para pihak dalam perkara ini adalah dikarenakan Tergugat I secara bersama-sama dengan Tergugat II membuat Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 menjadi Sertifikat Hak Tanggungan (HT) tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat, selaku bagian dari ahli waris/anak kandung dari Sdr. NORMAN CHAN dan MELNY H/MELNY HEBRUN. Dan terhadap pihak Tergugat III adalah pihak yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun.

### **III. PERBUATAN MELAWAN HUKUMNYA**

1. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat sampaikan pada bahagian pendahuluan diatas bahwa antara Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan saudara kandung dari pasangan Suami Istri antara Sdr. NORMAN CHAN dan MELNY H/MELNY HEBRUN. Dan dalam masa perkawinan antara Orang Tua Penggugat dan Tergugat I telah pula dikaruniai sebanyak 2 (Dua) orang anak. Serta selama masa perkawinan Orang Tua Penggugat *in cassu* Orang Tua Tergugat I telah pula mendapatkan harta bersama selama masa perkawinan, yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun. Dimana saat ini terhadap Orang Tua Penggugat *in cassu* Orang Tua Tergugat I, Sdra. Melny Hebrun (Ibu Kandung) telah meninggal dunia. Dengan menunjuk Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Medan berdasarkan Akta Kematian No. 1271-KM-10082020-0008, bahwa di Medan pada tanggal 02 Agustus 2020, telah meninggal dunia seorang Bernama MELNY H, lahir di Kisaran pada tanggal 06 September 1957.

2. Bahwa selanjutnya Penggugat baru mengetahui ternyata Tergugat I telah mengikatkan diri dengan pihak Tergugat II berupa Akta Perjanjian Kredit dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara,



terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun. Hal tersebut baru diketahui Penggugat berdasarkan surat tentang perihal **Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan** No. MNR.RCR/CTR.WEST.46650/2023 tanggal 23 Oktober 2023 yang sampai dan diterima Orang Tua Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2023 dari pihak Tergugat II yang dilakukan melalui pihak Tergugat III.

3. Bahwa atas kejadian tersebut diatas, Penggugat sangat merasa kecewa dengan Tergugat I yang dengan seenaknya menjadikan sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, sebagai jaminan hutang dengan pihak Tergugat II.

4. Bahwa dengan jelas diketahui bersama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, bukanlah milik sepenuhnya Tergugat I. Melainkan adalah harta bersama keluarga Suami Istri NORMAN CHAN dan MELNY H/MELNY HEBRUN serta ahli waris yang sah terhadap Ke-2 (dua) orang anak termasuk dan tidak terkecuali yaitu Penggugat sebagai Anak Pertama.

5. Bahwa jelas dalam hal ini ada niatan Tergugat I untuk menguasai asset milik NORMAN CHAN dan MELNY H/MELNY HEBRUN secara sepenuhnya. padahal dalam kenyataannya pihak Tergugat I tidak pernah meminta izin atau memberitahu perihal perjanjian kredit yang dilakukan kepada Penggugat. dan dengan demikian, Tergugat I telah melakukan perbuatan yang tidak bertanggungjawab karena secara tidak langsung telah mengalihkan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun kepada pihak lain yang dalam hal ini adalah pihak Tergugat II dalam perikatan Perjanjian Akad Kredit dan menjadikannya sebagai Hak Tanggungan.

6. Bahwa pada dasarnya Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I menguasai/memegang atas Sertifikat Hak Milik No. 427 tersebut diatas.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan begitu Tergugat I adalah penguasa benda (*bezit*) yang beritikad baik (*bezit te goeder trouw*). Namun dengan ditemukannya oleh Penggugat dimana terhadap sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun tersebut telah menjadi agunan/jaminan pada pihak Tergugat II dan dilakukan lelang hak tanggungan oleh pihak Tergugat III, dimana hal ini merupakan tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. Dimana jelas atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun tersebut, adalah kepemilikan antara Suami Istri NORMAN CHAN dan MELNY H/MELNY HEBRUN serta ahli waris yang sah terhadap Ke-2 (dua) orang anaknya.

7. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II dengan membuat Sertifikat Hak Milik No. 427 menjadi Hak Tanggungan antara Tergugat I dan Tergugat II, berupa pembiayaan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I, memberikan dampak rasa ketidakpastian kepada Penggugat sebagai bagian dari penerima waris atas harta bersama keluarga Suami Istri NORMAN CHAN dan MELNY H/MELNY HEBRUN. Apalagi saat ini terhadap Sertifikat Hak Milik No. 427 dilakukan lelang oleh pihak Tergugat II melalui Tergugat III, yang semakin memperburuk keadaan dan ketidakpastian Penggugat yang juga adalah bagian dari waris yang sah atas kepemilikan antara Suami Istri NORMAN CHAN dan MELNY H/MELNY HEBRUN.

8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara materil dan moril.

9. Bahwa dengan demikian atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, menyebabkan kerugian materil yang diantaranya:

- 1) Kerugian yang diderita oleh Penggugat karena objek yang dijadikan agunan/jaminan antara Tergugat I dan Tergugat II terhadap

Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun tersebut, merupakan harta bersama yang apabila diambil bagian 1/6 (satu per enam) dari Penggugat berdasarkan hak mewarisi terhadap objek jaminan ditentukan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

2) Atas biaya-biaya yang dilakukan oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan, transportasi, pemberkasan, jasa konsultasi, dan lain-lain adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

10. Bahwa kerugian yang mana secara moril tidak terkira yang disebabkan terganggunya pikiran, tenaga dan waktu, dan harga diri Penggugat, serta membuat perasaan Penggugat menjadi tertekan. namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian moril yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

11. Bahwa terhadap Perbuatan yang telah dilakukan Para Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

12. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdara dan agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dimana pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II menimbulkan rasa kecemasan mendalam yang dirasakan Penggugat. Dimana terhadap harta waris yang menjadi objek sengketa tersebut berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, berpotensi terjadi pengalihan kepada pihak lain melalui pelelangan yang dilakukan Tergugat II melalui Tergugat III. Oleh karena itu Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa segera meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara tersebut guna menjamin agar gugatan Penggugat nantinya tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai.

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang cukup, maka sangat beralasan hukum kiranya putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada upaya Banding ataupun Kasasi (*uit voerbaarbijvooraad verklaard*) maupun Verzet.

14. Bahwa untuk menjamin putusan, maka wajar jika penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

15. Bahwa oleh karena pihak Tergugat I terbukti menguasai harta benda yang menjadi obyek sengketa tersebut secara melawan hukum, maka seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini harus dibebankan kepada Tergugat I.

#### **DALAM PROVISI**

Bahwa sangat berdasarkan hukum dan berkeadilan jika yang Mulia Majelis Hakim berkenaan menjatuhkan **Putusan Provisionil** sebelum Putusan Pokok Perkara yang menyatakan bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun untuk dilakukan sita jaminan demi kepentingan Penggugat. serta membatalkan segala bentuk pelelangan yang dilakukan terhadap objek perkara yang dapat merugikan Penggugat, sampai dengan adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini.

#### **DALAM PETITUM**

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas maka dengan segala hormat dan kerendahan hati, dan untuk kemudian menjatuhkan putusan hukum atas gugatan Penggugat yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

#### **MENGADILI**

##### **1. DALAM PROVISI**

Menetapkan untuk dilakukan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Utara terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, dan untuk membatalkan/menunda pelepasan yang telah dilakukan maupun yang akan dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III terhadap objek perkara, sampai ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini (In Cracht);

## 2. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Mengabulkan putusan Provisionil/keputusan sela tersebut diatas;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah di letakkan;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu berupa :
  - a) Kerugian Materil = 1) Rp. 300.000.000,-  
2) Rp. 20.000.000,-
  - b) Kerugian Moril = Rp. 200.000.000,-
6. Jumlah seluruhnya : Rp.300.000.000,- + Rp.20.000.000,- + Rp.200.000.000,- = Rp.520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari jika Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini terhitung sejak berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ongkos perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet;

## ATAU

apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik (*naar goede justitie recht doen*), mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan alamat Tergugat I, yaitu sebagai berikut :

- 1) Bahwa pada gugatan dengan perkara No. 942/Pdt.G/2023/PN.Mdn yang terdaftar di Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 Oktober 2023, yaitu tentang alamat dari Tergugat I yang tertulis beralamat di Jalan Rawa Gg. Tengah No. 51 Kelurahan Tegal S. Mandala III Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara.

Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Bahwa Tergugat I saat ini diketahui Penggugat sekarang telah berpindah alamat di Jalan Denai Gg. Pena No. 51 Kelurahan Tegal Sari Mandala III Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat I menghadap sendiri sedangkan Tergugat II dan Tergugat III masing-masing hadir Kuasanya tersebut diatas;

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;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, tanggal 31 Januari 2024 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 I memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa sebelum menyampaikan jawaban atas gugatan yang diajukan Penggugat, Tergugat I mohon untuk menyampaikan hubungan hukum yang sebenarnya tentang fasilitas kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II, guna untuk meluruskan fakta-fakta yang disampaikan oleh Penggugat pada posita gugatan a quo, diantaranya sebagai berikut :

1) Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II terjadi perikatan atas fasilitas kredit sekira pada tahun 2011 dengan limit kredit sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan tujuan penggunaan kredit untuk tambahan modal kerja usaha perdagangan pakaian jadi pria dan wanita.

2) Bahwa terhadap fasilitas kredit yang diterima Tergugat I dari pihak Tergugat II telah dilakukan Addendum beberapa kali tentang penambahan limit kredit. Dimana diketahui Tergugat I limit kredit terakhir menjadi sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah).

3) Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II, Tergugat I ada memberikan agunan kredit yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM)

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun.

2. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan a quo menyampaikan bahwa Tergugat I yang dengan seenaknya menjadikan sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, sebagai jaminan hutang dengan pihak Tergugat II, adalah tidak benar adanya.

3. Bahwa tindakan Tergugat I dalam mengajukan kredit dengan pihak Tergugat II bukan digunakan untuk kepentingan Tergugat I semata, melainkan untuk kepentingan bersama seluruh keluarga. Dan jelas dalam hal ini tidak ada niatan Tergugat I untuk menguasai atau menikmati sendiri atas penggunaan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, sebagai jaminan kredit dengan pihak Tergugat II.

4. Bahwa kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat sangat tidak relevan. Dimana hingga sampai dengan saat ini terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, masih dikuasai sepenuhnya oleh Orang Tua Tergugat I.

5. Bahwa kerugian Immateril yang disampaikan oleh Penggugat, juga adalah kerugian yang tidak jelas dan tidak benar. Sebab sampai dengan saat ini Penggugat sendiri yang tidak tenang dan Penggugat sendiri yang terlalu memikirkan hal yang belum menjadi kepentingannya.

6. Bahwa permohonan Penggugat khususnya terhadap perkara ini untuk dimintakan sita jaminan adalah permohonan yang seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa. Hal ini disebabkan permohonan sita jaminan tersebut tidak berdasar dan sudah seharusnya ditolak.

Halaman 11 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena gugatan yang disampaikan Penggugat terdapat cacat hukum, maka terhadap tuntutan yang lainnya menjadi tanggungan Penggugat sendiri;

Berdasarkan alasan yang telah diuraikan diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenaan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk sebahagian.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

## Atau

Apabila majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex eaquo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

## **A. DALAM PROVISI**

1. Bahwa Penggugat pada halaman 7 dalam gugatannya, Penggugat mengajukan permohonan provisi agar Majelis Hakim memerintahkan sementara waktu Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan penangguhan terhadap pelelangan yang akan dilakukan terhadap objek perkara.

2. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut harus ditolak karena tidak berdasar hukum, karena Tergugat I dan Tergugat II mempunyai Hubungan Hukum atas Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit Tergugat I kepada Tergugat II, maka telah diserahkan agunan kredit kepada Tergugat II berupa sebidang tanah seluas 376 M2 yang terletak di Jalan Amal, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan sesuai Sertipikat Hak Milik No. 427/Tegal Sari III yang terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun yang telah diikat dan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1941/2012 tanggal 22 Februari 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 013/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang dibuat oleh Lila Mutia, SH, PPAT di Kota Medan. Selanjutnya dibebankan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 11745/2012 tanggal 28 September 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 271/2012 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Ferry

Halaman 12 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susanto Limbong, SH, PPAT di wilayah Kota Medan, selanjutnya dibebankan Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 13003/2013 tanggal 3 Desember 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 144/2013 tanggal 12 Agustus 2013 yang dibuat oleh Rosana Lubis, SH, PPAT di Kota Medan.

3. Bahwa permohonan provisi dari Penggugat untuk tidak melakukan pelelangan adalah jelas tidak berdasar hukum dan sangat merugikan Tergugat II Bahwa KUHPerdata ketentuan Pasal 1338 KUHP selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

*"semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang Persetujuan harus dilaksanakan dengan Iktikad baik"*

4. Bahwa lebih lanjut, permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut jelas bertentangan dengan permohonan provisi yang diatur dalam undang-undang yaitu tindakan sementara yang bersifat mendesak untuk dan tidak boleh menyentuh pokok perkara. akan tetapi, permohonan provisi dari Penggugat tersebut secara nyata sudah menyangkut pokok perkara sehingga sudah semestinya untuk ditolak, karena materi pokok perkara memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan. Hal ini sesuai kaedah hukum Yurisprudensi yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dan Np. 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977.

5. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, mohon Majelis Hakim menolak permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum.

## **B. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

**2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT MEMILIKI KESAMAAN BAIK SUBYEK MAUPUN OBYEK PERKARA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH SDR. M. KHUZAIFI IN CASU DEBITUR TERGUGAT I YANG DIAJUKAN DI PENGADILAN NEGERI MEDAN DENGAN**

Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn





**REGISTER NO. 37/PDT.G/2018/PN.SBG YANG SAAT INI TELAH MEMILIKI PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP (NEBIS IN IDEM)**

- a. Bahwa tanpa menyinggung materi pokok perkara a quo, ternyata posita dan petitum gugatan Penggugat pada pokoknya bertujuan untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan sesuai SHM No. 427 yang dilakukan oleh Tergugat II dengan perantaraan Tergugat III.
- b. Bahwa ternyata gugatan Penggugat tersebut memiliki persamaan baik subyek hukum maupun obyek dengan perkara gugatan yang sudah pernah diajukan oleh Sdr. M. Khuzaifi di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 785/PDT.G/2018/PN Mdn tanggal 4 April 2019 ("Perkara Gugatan Terdahulu") yang saat ini telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap.
- c. Bahwa untuk meyakinkan Majelis Hakim yang terhormat bahwa gugatan a quo memiliki kesamaan baik subyek maupun obyek hukum dengan Perkara Gugatan Terdahulu dapat Tergugat II uraikan sebagai berikut:

Perkara Gugatan Sekarang	Perkara Gugatan Terdahulu
Subjek Penggugat dan Tergugat	
Penggugat : Fitri Yani, SE Tergugat I : PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Tergugat II : M. Khuzaifi Tergugat III : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan	Penggugat : M. Khuzaifi Tergugat I : PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Tergugat II : Pemerintah RI c/c Menteri Keuangan RI c/c Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan
Objek Perkara	
Keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Sdr. M. Khuzaifi sesuai SHM No. 427.	Keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Sdr. M. Khuzaifi sesuai SHM No. 427.

- d. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf c tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat a quo adalah sama dengan Perkara Gugatan Terdahulu yang diajukan oleh Sdr. M. Khuzaifi



berkaitan dengan keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang menjadi agunan kredit Sdr. M. Khuzaifi kepada Tergugat I.

e. Bahwa Perkara Gugatan Terdahulu yang diajukan oleh Rapi Pasaribu telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan No. 785/PDT.G/2018/PN.Mdn tanggal 4 April 2019 dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya sebagai berikut:

*"Mengadili*

*Dalam Eksepsi:*

- *Menolak eksepsi Tergugat Tergugat II untuk seluruhnya;*

*Dalam Pokok perkara:*

- *Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*
- *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 2.121.000,00 (dua juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);*

f. Bahwa terhadap putusan Perkara Gugatan Terdahulu tersebut di atas, Sdr. M. Khuzaifi telah mengajukan banding dan telah dikeluarkan putusan banding oleh Pengadilan Tinggi Medan 365/Pdt/2019/PT.Mdn tanggal 5 November 2019 yang menguatkan putusan Perkara Gugatan Terdahulu. Bahwa selanjutnya Sdr. M. Khuzaifi telah mengajukan upaya hukum kasasi dan Mahkamah Agung telah mengeluarkan putusan No. 1702 K/Pdt/2023 tanggal 24 Agustus 2023 yang pada amar putusannya menolak permohonan kasasi dari Sdr. M. Khuzaifi. Bahwa berdasarkan catatan pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) PN Medan, putusan kasasi dari Mahkamah Agung dalam Perkara Gugatan Terdahulu tersebut telah diberitahukan kepada Sdr. M. Khuzaifi pada, namun Sdr. M. Khuzaifi tidak mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali dan karenanya putusan Perkara Gugatan Terdahulu saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*).

g. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat sudah semestinya untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung unsur *ne bis in idem* dengan Perkara Gugatan Terdahulu yang telah memiliki putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Bahwa dengan demikian, untuk menghindari timbulnya ketidakpastian hukum dan putusan pengadilan yang saling bertentangan, maka sudah seharusnya



Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**3. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* KARENA KELIRU MENARIK TERGUGAT II DALAM PERKARA *A QUO*.**

a. Bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat yang menjelaskan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II.

b. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat hanya mendalilkan bahwasanya sebagai ahli waris Alm. Norman Chan dan Melny Hebrun dan M Khuzai (ic. Tergugat I) selaku Ahli waris meminjam dana dari Bank Mandiri (ic. Tergugat II) dengan jaminan Surat Tanah SHM No. 427, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara seperti yang didalilkan Penggugat pada point 4 halaman 3 dalam gugatannya.

c. Bahwa ditariknya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang pada faktanya tidak adanya hubungan hukum dengan Penggugat menunjukkan bahwasanya Penggugat telah keliru dan asal – asalan dalam menarik pihak-pihak dalam gugatan perkara *a quo*.

d. Bahwa walaupun Penggugat berhak menentukan siapa-siapa saja yang ditarik dalam gugatan, namun Penggugat harus menjelaskan alasan hukum dan dasar hukum mengapa seseorang atau pihak tersebut ditarik dalam perkara *a quo*.

e. Bahwa oleh karena Penggugat keliru dan asal – asalan menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet Onvankelijk Verklaard*).

**4. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN ATAU MENARIK NORMAN CHAN SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS AGUNAN KREDIT (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).**

a. Bahwa tanpa menyinggung materi perkara *a quo*, ternyata pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak lengkap karena masih ada pihak yang memiliki hubungan yang erat dengan perkara *a quo* dan harus ikut dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar



sengketa yang diperiksa menjadi terang dan dapat diselesaikan secara tepat, tuntas, dan menyeluruh. Dalam gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa agunan adalah milik dari Norman Chan dan Melny Herbun karenanya terdapat hubungan yang erat dengan perkara yang diperiksa, namun Norman Chan tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*. Sehingga sudah sepatutnya apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak-pihak yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo* belum lengkap.

**b.** Bahwa pada romawi II angka 4 dalam gugatannya, Tergugat I menyerahkan agunan/jaminan kredit berupa **Sertipikat Hak Milik No. 427/Tegal Sari III** yang terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun yang telah diikat dan dibebankan **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1941/2012 tanggal 22 Februari 2012** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 013/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang dibuat oleh Lila Mutia, SH, PPAT di Kota Medan. Selanjutnya dibebankan **Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 11745/2012 tanggal 28 September 2012** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 271/2012 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, PPAT di wilayah Kota Medan, selanjutnya dibebankan **Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 13003/2013 tanggal 3 Desember 2013** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 144/2013 tanggal 12 Agustus 2013 yang dibuat oleh Rosana Lubis, SH, PPAT di Kota Medan.

**c.** Bahwa agunan kredit berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 427 tidak terdaftar atas nama Penggugat, melainkan Norman Chan dan Melny Herbun. Sehingga sudah sepatutnya Norman Chan yang memiliki kepentingan hukum dan koneksitas yang substansial dengan perkara *a quo* untuk ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**d.** Bahwa mengenai gugatan kurang pihak telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 78K/Sip/1972 tanggal 11 Novembe 1975 menyatakan sebagai berikut:

*"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima."*



Bahwa selain kaedah hukum Yurisprudensi tersebut, eksepsi Tergugat II juga didukung oleh Yurisprudensi lainnya yaitu sebagaimana tertuang di dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 1125K/Sip/1984 yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa **Judex Factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap.**

e. Bahwa dengan diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat saja, maka gugatan menjadi cacat formil karena pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap dalam perkara *a quo* sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Bahwa pengajuan *Plurium Litis Consortium* ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima karena didukung dengan doktrin hukum menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, halaman 503, sebagai berikut:

*"Exceptio plurium litis consortium*

*Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh."*

f. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas sudah seharusnya gugatan Penggugat harus mengikutsertakan Norman Chan selaku pemilik agunan dalam perkara ini yang mana memiliki urgensi dan koneksitas yang substansial dengan perkara *a quo* dan oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan "*Gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)*" karena gugatan Penggugat kurang pihak.

**5. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA PENGGUGAT BUKAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH OBYEK PERKARA (EXCEPTIO DOMINI).**

a. Bahwa Penggugat dalam dalil positanya romawi II dalam gugatannya yang pada intinya pada pokoknya mendalilkan bahwa





Tergugat I menyerahkan agunan/jaminan kredit berupa **Sertipikat Hak Milik No. 427/Tegal Sari III** yang terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun (Pihak Ketiga) yang terletak di jalan Amal, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara Republik Indonesia.

**b.** Bahwa berdasarkan sertipikat tanah sebagaimana diuraikan pada huruf a tersebut di atas, jelas terbukti bahwa nama pemegang hak atas tanah dalam sertipikat tersebut adalah terdaftar atas nama **Norman Chan dan Melny Herbun** *in casu* Pihak Ketiga yang tidak ikut digugat dalam perkara *a quo*, sehingga kedudukan Penggugat dalam perkara *a quo* bukanlah sebagai pemegang hak atas obyek perkara sehingga dan karenanya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum langsung terhadap obyek perkara yaitu sebidang tanah seluas 376 m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 427/Tegal Sari III atas nama Norman Chan dan Melny Herbun (Pihak Ketiga) yang terletak di jalan Amal Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan.

**c.** Bahwa pengajuan *Exceptio Domini* ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima karena didukung dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, halaman 461, sebagai berikut:

*“(6) Exceptio Dominii*

*Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan oleh Tergugat terhadap gugatan, yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik Penggugat, tetapi milik orang lain atau milik Tergugat”*

**d.** Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan eksepsi dari Tergugat II karena beralasan menurut hukum dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**6. EKSEPSI GUGATAN MENGENAI KEBERATAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUGAN SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN**

**a.** Bahwa sesuai ketentuan HIR Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg telah diatur secara tegas bahwa keberatan akan pelaksanaan eksekusi barang yang disita diajukan melalui



Perlawanan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi.

b. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 13 dalam gugatannya pada pokoknya mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Obyek Sengketa, akan tetapi Penggugat mengajukan keberatan tersebut dalam bentuk gugatan, sedangkan sesuai Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg seharusnya keberatan diajukan dalam bentuk Perlawanan Eksekusi.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan dalam bentuk gugatan adalah jelas bertentangan dengan ketentuan dan hukum acara yang berlaku yakni seharusnya dalam bentuk Perlawanan Eksekusi, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*/NO)

d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan karenanya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvanlijke Verklaard*).

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan karenanya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvanlijke Verklaard*).

### **C. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam provisi dan eksepsi tersebut diatas secara *mutatis-mutandis* dianggap tercantum kembali dalam jawaban terhadap pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* secara keseluruhan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

3. Bahwa sebelum Tergugat II menanggapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, perkenankanlah Tergugat II



menguraikan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya terjadi dan akan dibuktikan dalam persidangan pada agenda pemeriksaan alat bukti agar tidak terjadi kerancuan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Adapun fakta-fakta hukum yang Tergugat II sampaikan adalah sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat II mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Tergugat II sesuai Surat Permohonan tanggal 15 Desember 2011. Selanjutnya terhadap permohonan dari Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BBC.MDN/SPPK/1139/2011 tanggal 22 Desember 2011 kepada Tergugat I. Didalam SPPK tersebut berisikan limit kredit, jangka waktu kredit, bunga, denda serta syarat dan ketentuan yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, serta Tergugat I diberikan jangka waktu untuk mempelajari SPPK tersebut sebelum menyetujuinya, apabila Penggugat menyetujui SPPK yang diberikan oleh Tergugat II tersebut maka seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut akan dituangkan dalam Perjanjian Kredit.

b. Bahwa faktanya Tergugat I menyetujui dan menyepakati seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BBC.MDN/SPPK/1139/2011 tanggal 22 Desember 2011 tersebut, dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut oleh Tergugat I, sehingga seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut dituangkan kedalam Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011.

c. Bahwa Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 yang telah dilegalisasi oleh Lila Meutia, SH, Notaris di Kota Medan dan telah ditandatangani oleh Tergugat I bersama isterinya yang bernama Wahyuni Chairy dan Tergugat II yang menyepakati hal-hal antara lain sebagai berikut:

- 1) Limit kredit sebesar Rp. 750.000.000,00 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)(vide Pasal 2 ayat 1) ;
- 2) Tujuan Penggunaan Kredit untuk tambahan Modal Kerja Usaha Perdagangan Pakaian Jadi pria dan wanita (vide Pasal 2 ayat 2);



3) Jangka waktu kredit 1 (satu) tahun, yaitu tanggal 23 Desember 2011 sampai dengan 22 Desember 2012 (vide Pasal 2 ayat 4);

4) Bunga kredit : 13,50% pertahun yang dihitung berdasarkan baki debit pokok kredit (vide Pasal 4 ayat 1) ;

5) Denda sebesar 2% pertahun diatas suku bunga kredit yang diperhitungkan dari jumlah yang tidak atau terlambat dibayar oleh Penggugat (vide Pasal 8) ;

6) Penggugatwajib melakukan pembayaran kembali seluruh jumlah terhutang (Pokok, bunga,denda dan biaya – biaya) pada saat berakhirnya jangka waktu kredit atau setiap saat yang ditentukan oleh Tergugat II dalam hal Penggugat dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya oleh Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (vide Pasal 6)

d. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit tersbeut diatas, Tergugat I bersama isterinya juga telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (ic. Tergugat II) (selanjutnya disebut “SUPK”) yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit.Didalam SUPK tersebut antara lain mengatur tentang **kejadian kelalaian** yang dilakukan oleh Debitur (ic. Penggugat) serta hak Tergugat II selaku Bank apabila terjadi kejadian kelalaian yang dilakukan oleh Debitur (ic. Tergugat I Bahwa oleh karena telah disepakati dan ditandatangani oleh Tergugat I, maka seluruh syarat dan ketentuan dalam SUPK tersebut mengikat Tergugat I, sehingga Tergugat I harus menaati aturan tersebut.

e. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit Tergugat I kepada Tergugat II, maka telah diserahkan agunan kredit kepada Tergugat II berupa sebidang tanah seluas 376 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Amal, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan sesuai **Sertipikat Hak Milik No. 427/Tegal Sari III** yang terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun yang telah diikat dan dibebankan **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1941/2012 tanggal 22 Februari 2012** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 013/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang dibuat oleh Lila Mutia, SH, PPAT di Kota Medan. Selanjutnya dibebankan **Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 11745/2012 tanggal 28 September 2012** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan



Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 271/2012 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, PPAT di wilayah Kota Medan, selanjutnya dibebankan **Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 13003/2013 tanggal 3 Desember 2013** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 144/2013 tanggal 12 Agustus 2013 yang dibuat oleh Rosana Lubis, SH, PPAT di Kota Medan. (bidang tanah tersebut diatas selanjutnya disebut "**AGUNAN**").

f. Bahwa dengan telah dibebaninya Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang menjadi agunan kredit tersebut di atas dibebankan secara yuridis sempurna oleh pemilik agunan (Norman Chan dan Melny Herbut), maka apabila Tergugat I dinyatakan wanprestasi/cidera janji dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II, maka Tergugat II berhak untuk melaksanakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melelang agunan tersebut sebagai sumber pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan janji-janji yang telah disepakati oleh Pemberi Hak Tanggungan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**") yang berbunyi:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*

Bahwa ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Pemilik Agunan atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Medan, telah diatur secara tegas bahwa :

*"jika **Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya**, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (ic. Pemberi Hak Tanggungan), Pihak Kedua [ic. Tergugat II] selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan*





untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c. Pemberi Hak Tanggungan) :

- a. **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
- b. **Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**
- c. ....dst. sama.

Bahwa dengan telah disetujui dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut oleh pemilik agunan dan Penggugat maka Perjanjian aksesoir yaitu Hak Tanggungan yang dipergunakan sebagai jaminan pelunasan hutang Penggugat yang dibuat oleh Pemilik Agunan beserta Penggugat dan Tergugat II telah sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya sebagaimana sesuai dengan asas pacta sunt servanda.

g. Bahwa berdasarkan permohonan dari Tergugat I kepada Tergugat II, Perjanjian Kredit tersebut diatas telah dilakukan addendum sebanyak 7 (tujuh) kali yang dituangkan dalam addendum perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I bersama isterinya dan Tergugat II, sebagai berikut;

- 1) Addendum I tanggal 25 Juli 2012 yang telah dilegalisasi oleh Ferry Susanto Limbong, SH., Notaris di Kota Medan, telah disepakati penambahan limit kredit menjadi Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan 24 Juli 2013 dan perubahan suku bunga kredit menjadi 13,50 %;
- 2) Addendum II tanggal 15 Juli 2013, telah disepakati penambahan limit kredit menjadi Rp. 1.050.000.000,- (Satu Miliar Lima Puluh Juta Rupiah), dan perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan 14 Juli 2014;
- 3) Addendum III tanggal 11 Juli 2014, telah disepakati perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 14 Juli 2015 dengan limit kredit dan suku bunga tetap;
- 4) Addendum IV tanggal 13 Juli 2015, telah disepakati perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan 14 Juli 2016, dengan limit kredit tetap dan suku bunga kredit menjadi 13,85 %;
- 5) Addendum V tanggal 30 Juni 2016, telah disepakati perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 14 Juli 2017 dengan limit kredit dan suku bunga tetap;



6) Addendum VI tanggal 03 April 2017 yang merupakan **restrukturisasi kredit** berupa penjadwalan kembali pembayaran kewajiban, selain itu telah disepakati perubahan sifat kredit menjadi Non Revolving, limit kredit tetap dan suku bunga berubah menjadi 13,25% dan diperpanjang jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 2 April 2018;

7) Addendum VII tanggal 27 September 2018 yang merupakan **restrukturisasi kredit** berupa penjadwalan kembali pembayaran kewajiban dan diperpanjang jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 2 April 2020.

h. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan jangka waktu kredit fasilitas kredit diperpanjang serta limit kredit ditambah, ternyata Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit sehingga Tergugat II melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (*call customer*), kunjungan ke tempat Tergugat I, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada Penggugat dengan tetap memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya. Surat – surat yang disampaikan kepada Penggugat adalah sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.1198/2019 tanggal 13 Februari 2019 perihal Surat Peringatan I (Pertama).
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.1845/2019 tanggal 14 Maret 2019 perihal Peringatan II (Kedua);
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.2222/2019 tanggal 29 Maret 2019 perihal Peringatan III (Ketiga);

i. Bahwa oleh karena Tergugat I tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya membayar seluruh tunggakan fasilitas kreditnya kepada Tergugat II walaupun telah diberikan Surat Peringatan I (Pertama) sampai dengan Surat Peringatan III (Ketiga), berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah ditanda tangani oleh Tergugat II dengan Tergugat I, maka Tergugat II melalui **Surat No. MNR.RCR/SMCR.MDN.2516/2019 tanggal 16 April 2019** Perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara-Pernyataan Default/Wanprestasi, menyatakan Tergugat I telah lalai/wanprestasi dan fasilitas kreditnya jatuh tempo seketika.



j. Bahwa dalam perkembangannya Tergugat I yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat II ternyata tidak dapat membayar angsuran utangnya kepada Tergugat I sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan disetujui bersama dalam Perjanjian Kredit beserta addendum-addendumnya, terlebih lagi fasilitas kredit Tergugat I telah diperpanjang namun status kolektibilitas Fasilitas Kredit Tergugat I berada dalam posisi Macet (kolektibilitas 5) sejak Bulan April 2019 dan sesuai catatan administrasi Tergugat II terdapat fakta bahwa Penggugat terakhir kali melakukan pembayaran angsuran pada tanggal 02 September 2020 sejumlah Rp 3.300.000,- (tiga juta tiga ratus rupiah) yang mana jumlah pembayaran tersebut tidak sesuai dengan jumlah kewajiban fasilitas kredit yang harus dilunasi oleh Tergugat I dikarenakan fasilitas kredit Tergugat I telah dinyatakan Default/Wanprestasi melalui **Surat No. MNR.RCR/SMCR.MDN.2516/2019 tanggal 16 April 2019.**

k. Bahwa mengingat tidak adanya itikad baik dari Penggugat untuk melunasi hutang atas fasilitas kreditnya dan Tergugat II telah memberikan jangka waktu yang cukup lama kepada Tergugat I untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat II apalagi Tergugat I telah dinyatakan Wanprestasi melalui **Surat No. MNR.RCR/SMCR.MDN.2516/2019 tanggal 16 April 2019** maka Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan melaksanakan haknya untuk melakukan pelelangan terhadap agunan fasilitas kredit Tergugat I sebagaimana diatur dalam:

**1) Pasal 6 Undang – undang No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut : **“UU Hak Tanggungan”**) :

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

**2) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pasal 2 dash keenam** yang sudah disetujui dan ditandatangani oleh Tergugat I, Pemilik Agunan dan Tergugat II :

*“Jika Debitur (i.c Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang putang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (i.c Tergugat I), Pihak Kedua (i.c*



Tergugat II) selaku **Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c Tergugat I) :**

- a. **menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian ;**
- b. **Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat – syarat penjualan;**
- c. **Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkankwitansi ;**
- d. **Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan ;**
- e. **Mengambil dari uang hasil lelang penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas ;**
- f. **Melakukan hal – hal lain yang menurut Undang – undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.**

**3) Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Tenis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 huruf AG angka 12, yang menyatakan :**

**“Penjualan agunan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 (Undang – undang Hak Tanggungan) dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan Pemegang Hak Tanggungan pertama”**

**4) Kaedah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No. 2859 K/Pdt/2011 tanggal 6 Juni 2012, yaitu :**

**“Bahwa berdasarkan pasal.14 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada pokoknya menentukan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan pasal 6 menentukan, apabila debitur cedera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya, dari hasil penjualan tersebut.*

*Bahwa oleh karena Tergugat I sebagai debitur ternyata tidak membayar hutangnya kepada Tergugat II dalam jangka waktu yang telah disepakati maka Penggugat telah cidera janji, sehingga perbuatan Tergugat II yang menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, telah sesuai dengan ketentuan pasal 6 dan pasal 14 Undang - undang No.4 Tahun 1996, bukan merupakan perbuatan melawan hukum"*

I. Berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas Agunan Kredit Tergugat I mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan agunan tersebut. **Dalam hal Tergugat II melaksanakan lelang atas Agunan Kredit Tergugat I, maka perbuatan Tergugat II bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, tetapi merupakan perbuatan yang sudah sesuai dengan hukum**

m. Bahwa sebelum Tergugat II melakukan lelang atas agunan kredit Tergugat I pada **tanggal 03 Oktober 2023**, guna memenuhi ketentuan terkait dengan Lelang Hak Tanggungan, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada Tergugat I selaku Debitur maupun kepada Pemilik dan Penghuni Agunan secara tertulis dan sekaligus permintaan pengosongan agunan kredit, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.28879/2023 tanggal 19 September 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;
- b. Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.28880/2023 tanggal 19 September 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan;
- c. Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.28881/2023 tanggal 19 September 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan;
- d. Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.28882/2023 tanggal 19 September 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan;

Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### Disclaimer

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





n. Bahwa selain pemberitahuan lelang melalui surat yang ditujukan kepada Tergugat I selaku Debitur maupun kepada Pemilik dan Penghuni Agunan, Tergugat II juga telah mengumumkan rencana Lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Tergugat I (Obyek Perkara) agar diketahui khalayak ramai, termasuk Tergugat I dan Pemilik Agunan yaitu:

- a. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 04 September 2023;
- b. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Waspada halaman A5 pada tanggal 19 September 2023;
- o. Bahwa selanjutnya Tergugat II melakukan lelang ulang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Tergugat I pada tanggal **31 Oktober 2023**, guna memenuhi ketentuan terkait dengan Lelang Hak Tanggungan, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada Tergugat I selaku Debitur maupun kepada Pemilik dan Penghuni Agunan secara tertulis dan sekaligus permintaan pengosongan agunan kredit, dengan rincian sebagai berikut:
  - e. Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.46649/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;
  - f. Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.46650/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan;
  - g. Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.46651/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan;
  - h. Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.46652/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan;
- p. Bahwa selain pemberitahuan lelang melalui surat yang ditujukan kepada Tergugat I selaku Debitur maupun kepada Pemilik dan Penghuni Agunan, Tergugat II juga telah mengumumkan rencana Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Tergugat I (Obyek Perkara) agar diketahui khalayak ramai, termasuk Tergugat I dan Pemilik Agunan, maupun Ahli Waris dari Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Waspada halaman A7 pada tanggal 24 Oktober 2023;



q. Bahwa Tergugat II menyampaikan surat-surat tersebut di atas selain untuk pemenuhan syarat formil pengajuan Lelang eksekusi Hak Tanggungan juga bertujuan agar apabila Tergugat I beritikad baik untuk melunasi seluruh kewajiban atas fasilitas kredit Tergugat I maka pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan karena pelunasan yang dilakukan oleh Tergugat I, namun sampai dengan tanggal pelelangan nyatanya Tergugat I tidak melakukan pelunasan terhadap seluruh fasilitas kreditnya kepada Tergugat II, pada Lelang Ekskusi Hak Tanggungan pada tanggal **03 Oktober 2023** dan **31 Oktober 2023** belum ada peminat karenanya pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Tergugat I tetap dilakukan oleh Tergugat II yang kemudian hasil dari pelelangan agunan tersebut nantinya akan digunakan sebagai sumber pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II.

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Penggugat Dalil Positanya dalam gugatannya terkait Agunan yang telah diikat Hak Tanggungan kepada Tergugat II tanpa Sepengetahuan dari atau kredit Tergugat I kepada Tergugat II dengan alasan Perjanjian Kredit No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 dari tahun 2011 atau 12 tahun Penggugat tidak mengetahui Agunan rumah tersebut telah diikat Hak Tanggungan.

5. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan dalam fakta hukum tersebut di atas, untuk menjamin fasilitas kredit Tergugat I, Sdr. Norman Chan dan Ny. Melny Hebrun selaku pemilik agunan telah menyerahkan agunan kredit untuk menjamin pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II. Agunan kredit tersebut adalah sebidang tanah Hak Milik No. 427 / Tegal Sari III luas 376 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berada di atasnya terletak di jalan Amal, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kotamadya Medan dan agunan kredit tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna, yaitu :

a. **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1941/2012 tanggal 22 Februari 2012** sebesar Rp.750.000.000,00 (Tujuh ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 013/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang dibuat oleh Lila Mutia, SH, PPAT di Kota Medan ;



**b. Hak tanggungan peringkat II (Kedua) No. 11745/2012 tanggal 28 September 2012** sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 271/2012 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, PPAT di wilayah Kota Medan;

**c. Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 13003/2013 tanggal 3 Desember 2013** sebesar Rp.150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 144/2013 tanggal 12 Agustus 2013 yang dibuat oleh Rosana Lubis, SH, PPAT di Kota Medan.

Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**") disebutkan 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".*

Bahwa disamping itu, ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang sudah ditandatangani oleh Pemilik Agunan yaitu Sdr. Norman Chan dan Ny. Melny Hebrun, secara tegas telah disepakati bahwa **pemilik agunanberjanji, jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, oleh Pihak Pertama (i.c Pemilik Agunan), Pihak Kedua (i.c TERGUGAT II) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.cPemilik Agunan) :**

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**
- c. ....dst. sama.....**



Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Pasal 2 APHT, **Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual objek agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit Tergugat I.**

Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas agunan kredit telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan hukum yang TERGUGAT II langgar, karenanya **Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum**, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 7 Tahun 2012 jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 5 Tahun 2014.

6. Bahwa memperhatikan Posita Penggugat pada angka 11 sampai dengan angka 15 dalam gugatannya **semuanya merupakan upaya licik yang diajukan oleh Penggugat yang bertujuan menghalang – halangi Tergugat II melaksanakan haknya untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit, yang jelas – jelas merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan dan sudah dilindungi hukum.** Berdasarkan hal – hal tersebut sudah sepatutnya Posita Penggugat butir 11 sampai dengan 15 dan Petitum butir 4 sampai dengan 9 ditolak karena tidak berdasarkan hukum.

7. Bahwa tidak benar Petitum Penggugat pada angka 5 s/d point 7 yang menyebutkan Penggugat mengalami kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II karena pada faktanya justru Tergugat II lah yang secara nyata mengalami kerugian atas wanprestasinya Tergugat I terhadap Perjanjian Kredit beserta addendum-addendumnya, karena dana yang diserahkan kepada Tergugat I dalam bentuk fasilitas kredit merupakan dana milik nasabah Tergugat II yang ditempatkan pada Tergugat II dalam bentuk tabungan/giro dan deposito yang setiap bulan harus Tergugat II bayarkan bunganya. Tidak ada alasan yang dapat disampaikan oleh Tergugat II kepada nasabah Tergugat II untuk tidak membayarkan bunganya termasuk alasan macetnya fasilitas kredit yang dibayarkan kepada Tergugat I, karenanya **semakin lama Tergugat I tidak melakukan pembayaran kewajibannya maka semakin banyak kerugian yang diderita oleh Tergugat II.**

8. Bahwa dengan demikian Lelang yang sudah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan, termasuk dengan adanya Gugatan *a quo*. Berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan



Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan:

***“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”***

9. Bahwa Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan ini merupakan hak dan upaya yang dapat dilakukan oleh Tergugat I untuk mendapatkan pengembalian dana yang sudah diberikan kepada Penggugat dalam bentuk kredit. Gugatan ini diajukan oleh Penggugat dengan alasan yang mengada – ada yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi Tergugat II untuk melaksanakan Lelang agunan kredit Tergugat I, sehingga Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

***“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan (ic.Tergugat II) beritikad baik wajib dilindungi.”***

10. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan agar Majelis Hakim menghukum Tegugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dikarenakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sehubungan dengan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara karena Tergugat II telah melaksanakan prosedur ssesuai dengan Undang-Undang, sehingga tuntutan *dwangsom* (uang paksa) yang diajukan oleh Para Penggugat tidak beralasan hukum dan sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara.

11. Bahwa harus juga ditolak dalil Posita Penggugat pada angka 13 yang memohonkan putusan kepada Majelis Hakim dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (putusan serta merta / uit voorbar bej vorrad) karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya berdasarkan alasan yang mengada – ada dan tidak memenuhi syarat – syarat untuk suatu putusan yang dapat dijalankan secara serta merta sebagaimana yang disyaratkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001, khususnya terhadap persyaratan :

- a. *Gugatan tidak didasarkan pada akta otentik;*
- b. *Penggugat tidak membayarkan / menyetorkan uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / obyek eksekusi.*





12. Bahwa Tergugat II mohon perhatian Majelis Hakim yang kami muliakan, bahwa dana yang dipinjamkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dalam bentuk fasilitas kredit tersebut merupakan dana nasabah yang disimpan dalam bentuk tabungan, giro dan deposito. Terhadap dana tersebut setiap bulan harus dibayarkan bunganya oleh Tergugat II kepada nasabah. Tidak ada alasan yang dapat Tergugat II sampaikan kepada nasabah penyimpan dana untuk tidak membayar bunga atas simpanannya termasuk macetnya fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Tergugat I. Selain itu dengan macetnya fasilitas kredit Tergugat I, maka untuk memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, Tergugat II harus membentuk pencadangan sebesar fasilitas kredit yang diberikan kepada Tergugat I yang telah macet tersebut, karenanya semakin lama hutang Tergugat I tidak dilunasi maka semakin besar kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat II. Apabila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut akan sangat membahayakan kondisi keuangan Tergugat II. mengingat Tergugat II merupakan Bank milik Negara, maka perbuatan Penggugat yang menghalang-halangi untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan Tergugat II merupakan perbuatan yang berpotensi merugikan keuangan Negara oleh karenanya Tergugat II patut mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditur yang beritikad baik.

Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, ternyata seluruh dalil Penggugat sudah dipatahkan oleh Tergugat II karena memang mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena seluruh dalil-dalil posita gugatan Penggugat telah dilumpuhkan oleh Tergugat II dalam jawaban ini, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

**A. DALAM PROVISI**

Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat

**B. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**C. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

atau,



apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

**A. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Tergugat III adalah terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah dengan SHM No. 427 seluas 376 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun (selanjutnya disebut "Objek Sengketa").
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya menyampaikan dalil yang khususnya ditujukan kepada Tergugat III yakni pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum karena dilaksanakan tanpa seizin Penggugat selaku salah satu pemilik objek sengketa sebagai harta bersama orang tua Penggugat dan Tergugat I.
4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut di atas dengan bantahan yang pada pokoknya orang tua Penggugat dan Tergugat I sebagai pemilik objek sengketa telah menandatangani Surat Pernyataan Kesediaan Pemilik Agunan yang pada pokoknya menyatakan menyetujui penyerahan objek sengketa sebagai agunan kredit atas nama M. Khuzaifi (Penggugat) pada Tergugat II dan mengetahui resiko atas penyerahan objek sengketa sebagai agunan kredit.
5. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan lelang tersebut TIDAK ADA PENAWARAN.
6. Bahwa berdasarkan fakta hukum pelelangan TIDAK ADA PENAWARAN, sangat jelas bahwa tidak ada kerugian yang dialami oleh



Penggugat karena belum adanya peralihan hak terhadap objek sengketa.

## B. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas permintaan provisi Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya meminta sita jaminan atas sebidang tanah dengan SHM No. 427 seluas 376 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun.

2. Bahwa dalam ketentuan **Pasal 191 ayat (1) Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg)** diatur bahwa:

*"Pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit."*

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) tersebut dapat dijabarkan bahwa tuntutan provisi yang pada hakekatnya adalah tuntutan yang dapat dijalankan terlebih dahulu untuk menghentikan suatu tindakan dari Para Tergugat hanya dapat diajukan apabila memenuhi syarat, yakni:

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

4. Bahwa selain itu, mengenai tuntutan provisi juga diatur dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisional**, sehingga terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tuntutan provisi dapat dikabulkan.

5. Bahwa SEMA tersebut memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan



Negeri dan Hakim Pengadilan Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan 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....dst;
  - e. Dikabulkannya tuntutan provisional dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta merta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.....dst;
  - g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
6. Bahwa ternyata tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga sudah selayaknya permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

## C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Akar Permasalahan Perkara *a quo* adalah Wanprestasinya Tergugat I selaku Debitur atas Perjanjian Kredit**
  - a. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan data dan dokumen pendukung pelaksanaan lelang, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang dibuat antara M. Khuzaifi (Tergugat I) dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Imam Bonjol (Tergugat II).
  - b. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam **Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.MDN/435/KMK/2011**



tanggal 23 Desember 2011 beserta addendumnya adalah .  
Khuzaifi (Tergugat I) dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Imam Bonjol (Tergugat II), dengan menyerahkan barang jaminan berupa sebidang tanah dengan SHM No. 427 seluas 376 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, sebagaimana diketahui dan diakui oleh Penggugat pada posita gugatannya.

c. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (**Pasal 1338 KUHPerdata**).

d. Bahwa Menurut Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat: ***“wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa.”***

e. Bahwa penetapan wanprestasi dari debitur atau pihak yang berutang telah diatur dalam ketentuan **Pasal 1238 KUHPerdata**, yang berbunyi:

*“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan.”*

f. Bahwa faktanya, Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat II dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan (SP) I No. MNR.RCR/SMCR.MDN.1198/2019 tanggal 13 Februari 2019, SP II No. MNR.RCR/SMCR.MDN.1845/2019 tanggal 14 Maret 2019, serta SP III No. MNR.RCR/SMCR.MDN.2222/2019 tanggal 29 Maret 2019. Oleh karena itu, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat I, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU HT yang menyatakan, *“Apabila debitor cidera*





janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

g. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UU HT, yang menjelaskan sebagai berikut: “Hak untuk menjual objek 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 objek 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”.

h. Bahwa ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut dipertegas di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT yang menyatakan:

1. “Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:
  - a. **Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.**
  - b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),*
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 mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

i. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan



menarasikan sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit *a quo*.

j. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

### **3. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa**

a. Bahwa objek sengketa perkara *a quo* berupa sebidang tanah dengan SHM No. 427 seluas 376 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun yang merupakan jaminan kredit dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 beserta addendumnya antara Tergugat I dan Tergugat II.

b. Bahwa objek jaminan tersebut kemudian dilakukan pengikatan hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 1941/2012 tanggal 22 Februari 2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 013/2012 tanggal 16 Januari 2012.

c. Bahwa dengan adanya pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak yang mengadakan perjanjian tunduk pada ketentuan UUHT yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

d. Bahwa oleh karena Tergugat I telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit dimaksud, maka Tergugat II selaku Kreditur pemegang hak tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat I, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT.

### **4. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara**



- a. Bahwa perlu diketahui, secara umum peran KPKNL dalam proses lelang eksekusi Hak tanggungan antara lain sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan, menjaga stabilitas pelaksanaan lelang Hak tanggungan, dan sebagai perantara antara pembeli dan penjual barang lelang.
- b. Bahwa Tergugat III adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
- c. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang No. MNR.RCR/CTR.WEST.35366/2023 tanggal 4 Oktober 2023 dari PT Bank Mandiri (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Medan Imam Bonjol (Tergugat II) selaku Kreditur.
- d. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat III yang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek barang jaminan milik Para Pengugat adalah tindakan yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- e. Bahwa mengingat tindakan Tergugat III sebatas melaksanakan kewajiban hukumnya, maka tidak tepat apabila tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat III

## **5. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan**

- a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang objek sengketa.
- b. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat III berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Lelang. Dimana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT,



sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

c. Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan *wanprestasi* atau cidera janjinya Tergugat I selaku Debitur atas fasilitas kredit dengan Tergugat II selaku Kreditur, sebagaimana termuat dalam Surat Peringatan (SP) I No. MNR.RCR/SMCR.MDN.1198/2019 tanggal 13 Februari 2019, SP II No. MNR.RCR/SMCR.MDN.1845/2019 tanggal 14 Maret 2019, serta SP III No. MNR.RCR/SMCR.MDN.2222/2019 tanggal 29 Maret 2019 dari Tergugat II/Kreditur.

d. Bahwa dikarenakan hal tersebut, PT Bank Mandiri (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Medan Imam Bonjol (Tergugat II) selaku Kreditur memohon pelaksanaan lelang eksekusi kepada Tergugat III melalui Surat Permohonan Lelang No. MNR.RCR/CTR.WEST.35366/2023 tanggal 4 Oktober 2023.

e. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana Pasal 11 PMK Lelang, Tergugat III menerima permohonan lelang dari Tergugat I dan menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 22 Desember 2022.

f. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo*, **TIDAK ADA PENAWARAN** dari masyarakat dan dituangkan dalam **Risalah Lelang Nomor 1672/04/2023 tanggal 31 Oktober 2023**.

g. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan**.

h. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka **Risalah Lelang Nomor 1672/04/2023 tanggal 31 Oktober 2023 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**.

a. Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang



menyatakan pelaksanaan lelang merupakan perbuatan melawan hukum sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**6. Tanggapan Atas Dalil-Dalil Penggugat**

**Tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat III melawan hukum karena dilakukan atas harta waris yang belum dipecah**

- a. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 5 angka 6 yang pada pokoknya menyatakan pelelangan atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum karena objek sengketa dimiliki bersama oleh pasangan suami istri Norman Chan dan Melny Hebrun serta ahli waris sah yakni Penggugat dan Tergugat I.
- b. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang keliru karena Tergugat I selaku kreditur tidak menjadikan objek sengketa sebagai barang jaminan utang tanpa sepengetahuan Norman Chan dan Melny Hebrun selaku pemilik.
- c. Bahwa sebagaimana tercatat dalam **Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011** halaman 2, dinyatakan bahwa Tergugat I telah melengkapi dokumen pendukung pengajuan kredit yang salah satunya adalah **Surat Pernyataan Kesediaan Pemilik Agunan yang berisi persetujuan penyerahan aset berupa sebidang tanah dengan SHM No. 427 tanggal 12 April 2005 atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun sebagai agunan kredit atas nama M. Khuzaifi** dan mengetahui serta memahami resiko atas penyerahan aset tersebut sebagai agunan kredit.
- d. Bahwa dengan demikian, orang tua Penggugat yang merupakan pemilik objek sengketa yang namanya tercatat SHM No. 427 telah menyetujui untuk menyerahkan objek sengketa sebagai barang jaminan kredit Tergugat I pada Tergugat II.
- e. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sangat jelas terbukti pelaksanaan lelang atas objek sengketa adalah perbuatan sah karena pemilik objek sengketa telah setuju barang miliknya dijadikan barang jaminan kredit pada Tergugat II, sehingga sudah selayaknya dalil Penggugat dimaksud ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Halaman 43 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn





**7. Fakta hukum bahwa lelang tidak ada penawaran**

a. Bahwa sesuai dengan **Risalah Lelang Nomor 1672/04/2023 tanggal 31 Oktober 2023**, tercatat bahwa pelelangan terhadap objek sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 31 Oktober 2023. Namun dalam pelelangan tersebut **TIDAK ADA PENAWARAN**.

b. Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas, sangat jelas bahwa tidak ada kerugian yang dialami oleh Para Penggugat karena belum adanya peralihan hak atas objek sengketa, sehingga sudah selayaknya gugatan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**8. Lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum**

a. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 5 angka 6 yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa yang dijaminakan kepada Tergugat II dan kemudian dilelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum.

b. Bahwa dalil Penggugat yang demikian tidak berdasar hukum sama sekali, karena faktanya sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 UUHT** menyatakan bahwa:

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

c. Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas bahwa Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila Debitur (Tergugat I) cedera janji.

d. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sama sekali tidak ada dalil Penggugat yang dapat dipertanggungjawabkan dasar hukumnya, karena faktanya pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan pelelangan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya



Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak dalil Penggugat dimaksud.

**9. Tuntutan Ganti Rugi Para Penggugat Tidak Berdasar Hukum**

a. Bahwa mengingat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap objek jaminan TIDAK ADA PENAWARAN, sehingga sangat jelas bahwa tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat karena belum adanya peralihan hak terhadap objek sengketa.

b. Bahwa oleh karena itu sudah selayaknya permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 5 yang memohon Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp320.000.000,- dan moril Rp200.000.000,- ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

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

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

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

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

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

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



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

Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

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

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

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 9 yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet.

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

**(1) RBg**, sebagai berikut:

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

c. Bahwa selain Pasal 191 ayat (1) RBg, terdapat juga ketentuan **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil**, yang pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- 1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;



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

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

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

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

#### D. Simpulan

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

1. Permohonan Provisi sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim karena permohonan tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 ayat (1) *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) dan Surat Edaran



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisional;

2. Norman Chan dan Melny Hebrun selaku pemilik objek sengketa telah setuju barang miliknya dijadikan barang jaminan kredit Tergugat I pada Tergugat II sesuai **Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011**

3. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah perbuatan sah dan sesuai ketentuan yang berlaku karena dimohonkan oleh Tergugat II selaku Kreditur pemegang hak tanggungan yang melakukan eksekusi terhadap barang jaminan sesuai Pasal 6 UUHT karena Tergugat I selaku Debitur telah melakukan wanprestasi;

4. Tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tuntutan yang tidak benar, karena sesuai dengan **Risalah Lelang Nomor 1672/04/2023** tercatat bahwa pelelangan atas objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 31 Oktober 2023 TIDAK ADA PENAWARAN. Yang artinya tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat karena belum adanya peralihan hak terhadap objek sengketa

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

### E. Petitum

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 amar sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 1672/04/2023 tanggal 31 Oktober 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-menjawab antara para Pihak, dimana Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik pada tanggal 5 Maret 2024, kemudian Tergugat II telah pula mengajukan Duplik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara elektronik pada tanggal 13 Maret 2024, sedangkan Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali P-2 berupa fotocopy sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), No. 1271104408820002 atas nama FITRI YANI SE, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.427 seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan No.MNR.RCR/CTR.WEST.28882/2023 tanggal 19 September 2023, yang dibuat oleh Tergugat II dan diterima oleh Penggugat, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan No.MNR.RCR/CTR.WEST.46650/2023 tanggal 23 Oktober 2023, yang dibuat oleh Tergugat II dan diterima oleh Penggugat, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat I mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-5 telah dinazegelen, diberi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali TI-2 berupa fotocopy sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Tergugat M. Khuzaifi, diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 427 seluas 376 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area Kota Medan, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotocopy Surat Kabar Harian Analisa tanggal 7 September 2018 tentang iklan dijual berupa rumah permanen SHM, ukuran 13.25m x 30m, yang terletak di Jalan Bromo/Jalan Amal No. 8 Medan, diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotocopy Surat Kabar Harian Andalas, hal 6 tanggal 20 September 2018 tentang iklan dijual berupa rumah permanen SHM, ukuran 13.25m x 30m yang terletak di Jalan Bromo/Jalan Amal No. 8, Medan, diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Hasil Lelang dan Pelaksanaan Lelang Kembali dengan Nilai Likuidasi Agunan Kredit Saudara No. MNR.RCR/CTR.WEST.34693/2023 tanggal 03 Oktober 2023 yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, diberi tanda bukti TI-5;

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-39 telah dinazegelen, diberi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali TII-1 dan TII-2 berupa fotocopy sedangkan TII-38 dan TII-39 berupa print out, sebagai berikut:

1. *Fotocopy* Putusan Tingkat Pertama Nomor 785/PDT.G/2018/PN.Mdn tanggal 4 April 2019, diberi tanda bukti TII-1;
2. *Fotocopy* Putusan Tingkat Banding Nomor 365/Pdt/2019/PT.Mdn tanggal 5 November 2019, *diberi tanda bukti TII-2;*
3. *Fotocopy* Salinan Putusan Tingkat Kasasi No. 1702 K/Pdt/2023 tanggal 24 Agustus 2023, *diberi tanda bukti TII-3;*
4. *Fotocopy* Formulir Aplikasi Kredit tanggal 15 Desember 2011 yang ditandatangani oleh Tergugat I bersama istrinya dan diajukan kepada Tergugat II, *diberi tanda bukti TII-4;*
5. *Fotocopy* Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BBC.MDN/SPPK/1139/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, diberi tanda bukti TII-5;
6. *Fotocopy* Perjanjian Kredit Modal Kerja (Non Revolving) No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 telah ditandatangani oleh Tergugat I bersama isterinya yang bernama Wahyuni Chairy dan Tergugat II dan telah dilegalisasi dengan Nomor 651/L/2011 oleh Lila Meutia, S.H., Notaris di Kota Medan, diberi tanda bukti TII-6;
7. *Fotocopy* Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) tanggal 23 Desember 2011 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I bersama istrinya yang bernama Wahyuni Chairy, diberi tanda bukti TII-7;
8. *Fotocopy* Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 427/Tegal Sari III yang terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, yang diterbitkan Kantor Kantor Pertanahan Kota Medan dan terletak di Jalan Amal, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, diberi tanda bukti TII-8;
9. *Fotocopy* Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1941/2012 tanggal 22 Februari 2012 yang diterbitkan Kantor Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No 013/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang dibuat oleh Lila Mutia, SH, PPAT di Kota Medan, diberi tanda bukti TII-9;

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

10. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) No. 11745/2012 tanggal 28 September 2012 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No 271/2012 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, PPAT di wilayah Kota Medan, diberi tanda bukti TII-10;
11. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (ketiga) No. 13003/2013 tanggal 3 Desember 2013 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No 144/2013 tanggal 12 Agustus 2013 yang dibuat oleh Rosana Lubis, SH, PPAT di Kota Medan, diberi tanda bukti TII-11;

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



12. Fotocopy Addendum I (Pertama) tanggal 25 Juli 2012 terhadap perjanjian kredit modal kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 tentang penambahan limit kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I bersama istrinya dengan Tergugat II, diberi tanda bukti TII-12;
13. Fotocopy Addendum II (Kedua) tanggal 15 Juli 2013 terhadap perjanjian kredit modal kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 tentang penambahan limit kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I bersama istrinya dengan Tergugat II, diberi tanda bukti TII-13;
14. Fotocopy Addendum III (Ketiga) tanggal 11 Juli 2014 terhadap perjanjian kredit modal kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 tentang perpanjangan jangka waktu kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I bersama istrinya dengan Tergugat II, diberi tanda bukti TII-14;
15. Fotocopy Addendum IV (keempat) tanggal 13 Juli 2015 pada perjanjian kredit modal kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 tentang perpanjangan jangka waktu kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I bersama istrinya dengan Tergugat II, diberi tanda bukti TII-15;
16. Fotocopy Addendum V (Kelima) tanggal 30 Juni 2016 terhadap perjanjian kredit modal kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 tentang perpanjangan jangka waktu kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I bersama istrinya dengan Tergugat II, diberi tanda bukti TII-16;
17. Fotocopy Addendum VI (Keenam) tanggal 03 April 2017 terhadap perjanjian kredit modal kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 tentang restrukturisasi kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I bersama istrinya dengan Tergugat II, diberi tanda bukti TII-17;
18. Fotocopy Addendum VII (Ketujuh) tanggal 27 September 2018 pada perjanjian kredit modal kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 tentang restrukturisasi kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I bersama istrinya dengan Tergugat II, diberi tanda bukti TII-18;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.1198/2019 tanggal 13 Februari 2019 perihal Surat Peringatan I (Pertama) yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I selaku Debitur, diberi tanda bukti TII-19;
20. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor 17062026454 tanggal 18 Februari 2019 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/SMCR.MDN.1198/2019 tanggal 13 Februari 2019, diberi tanda bukti TII-20;
21. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.1845/2019 tanggal 14 Maret 2019 perihal Peringatan II (Kedua) yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I selaku Debitur, diberi tanda bukti TII-21;
22. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor 17062413268 tanggal 19 Maret 2019 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/SMCR.MDN.1845/2019 tanggal 14 Maret 2019, diberi tanda bukti TII-22;
23. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.2222/2018 tanggal 29 Maret 2019 perihal Peringatan III (Ketiga) yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I selaku Debitur, diberi tanda bukti TII-23;
24. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor 16750825144 tanggal 01 Maret 2019 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/SMCR.MDN.2222/2018 tanggal 29 Maret 2019, diberi tanda bukti TII-24;
25. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.2516/2019 tanggal 16 April 2019 perihal Pernyataan Default/ Wanprestasi yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I selaku Debitur, diberi tanda bukti TII-25;
26. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor 17020075500 tanggal 18 April 2019 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/SMCR.MDN.2516/2019 tanggal 16 April 2019, diberi tanda bukti TII-26;
27. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.28879/2023 tanggal 19 September 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara dari Tergugat II kepada Tergugat I, diberi tanda bukti TII-27;

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn





28. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.28880/2023 tanggal 19 September 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dari Tergugat II kepada Pemilik Agunan, diberi tanda bukti TII-28;
29. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.28881/2023 tanggal 19 September 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, dari Tergugat II kepada Pemilik Agunan, diberi tanda bukti TII-29;
30. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.28881/2023 tanggal 19 September 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, dari Tergugat II kepada Pemilik Agunan, diberi tanda bukti TII-30;
31. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat II melalui selebaran pada tanggal 04 September 2023, diberi tanda bukti TII-31;
32. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat II pada Harian Waspada halaman A5 pada tanggal 19 September 2023, diberi tanda bukti TII-32;
33. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.46649/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara dari Tergugat II kepada Tergugat I, diberi tanda bukti TII-33;
34. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.46650/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dari Tergugat II kepada Pemilik Agunan, diberi tanda bukti TII-34;
35. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.46651/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dari Tergugat II kepada Pemilik Agunan, diberi tanda bukti TII-35;
36. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/CTR.MDN.46652/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dari Tergugat II kepada Pemilik Agunan, diberi tanda bukti TII-36;
37. Fotocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat II pada Harian Waspada halaman A7 pada tanggal 24 Oktober 2023, diberi tanda bukti TII-37;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Print Out Branch Delivery System (BDS) Informasi kolektibilitas dan Pembayaran Terakhir atas Rekening Pinjaman Nomor: 1050100450836 atas nama M Khuzaiifi in casu Tergugat I, posisi pertanggal 01 April 2024, diberi tanda bukti TII-38;

39. Print out Kewajiban Kewajiban Tergugat I per tanggal 01 April 2024 yang dicetak dari sistem administrasi kredit Tergugat, diberi tanda bukti TII-39;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat III mengajukan bukti surat yang diberi tanda TIII-1 sampai dengan TIII-10 telah dinazegelen, diberi materai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya, kecuali TIII-10 berupa print out, sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Permohonan Lelang No. MNR.RCR/CTR.WEST.35366/2023 tanggal 4 Oktober 2023, diberi tanda bukti TIII-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan No. MNR.RCR/CTR.WEST.35373/2023 tanggal 4 Oktober 2023, diberi tanda bukti TIII-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Hutang No. MNR.RCR/CTR.WEST.35376/2023, tanggal 4 Oktober 2023, diberi tanda bukti TIII-3;
4. Fotocopy Surat Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan No. MNR.RCR/CTR.WEST.35370/2023, tanggal 4 Oktober 2023, diberi tanda bukti TIII-4;
5. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-4252/KNL.0201/2023 tanggal 20 Oktober 2023, diberi tanda bukti TIII-5;
6. Fotocopy Pengumuman melalui surat kabar harian WASPADA yang terbit tanggal 24 Oktober 2023, diberi tanda bukti TIII-6;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan No. MNR.RCR/CTR.WEST.46649/2023 tanggal 23 Oktober 2023, diberi tanda bukti TIII-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan No. 63710/2023, diberi tanda bukti TIII-8;
9. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 1672/04/2023 tanggal 31 Oktober 2023, diberi tanda bukti TIII-9;
10. Print out Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti TIII-10;

Menimbang, bahwa Para Pihak tidak mengajukan Saksi-saksi ke persidangan;

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



Menimbang, bahwa atas perkara ini tidak dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa karena Penggugat maupun Para Tergugat menolak melakukan pemeriksaan setempat dengan alasan tidak ada biaya;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Kesimpulannya secara elektronik pada tanggal 25 Juni 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara ini sedangkan Tergugat I tidak mengajukan Kesimpulan;

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 PROVISI**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara *aquo* maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan provisi Penggugat, yang pada pokoknya agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan provisionil menyatakan bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 427 seluas 376 m2 yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara untuk dilakukan sita jaminan serta membatalkan segala bentuk pelelangan yang dilakukan terhadap objek perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengenai perbuatan melawan hukum dan setelah meneliti gugatan perkara *aquo*, bahwa ternyata Tuntutan Provisionil yang dimohonkan dalam gugatan provisi ini juga menjadi tuntutan dalam pokok perkara gugatan *aquo* sehingga apa yang dijadikan tuntutan dalam gugatan provisi juga menjadi tuntutan yang sama dalam perkara pokok *aquo* dan mengingat tuntutan provisionil ini tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil maka menurut Majelis Hakim gugatan provisi harus dinyatakan ditolak;

##### **DALAM EKSEPSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. GUGATAN PENGGUGAT *NEBIS IN IDEM*
2. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* KARENA KELIRU MENARIK TERGUGAT II DALAM PERKARA A QUO;
3. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN ATAU MENARIK NORMAN CHAN SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS AGUNAN KREDIT (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);
4. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA PENGGUGAT BUKAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH OBYEK PERKARA (*EXCEPTIO DOMINI*);
5. EKSEPSI GUGATAN MENGENAI KEBERATAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut:

## **Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Nebis In Idem.**

- Bahwa gugatan Penggugat memiliki persamaan baik subyek hukum maupun obyek dengan perkara gugatan yang sudah pernah diajukan oleh Sdr. M. Khuzaifi di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 785/PDT.G/2018/PN Mdn tanggal 4 April 2019 (“Perkara Gugatan Terdahulu”) yang saat ini telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa terhadap putusan Perkara Gugatan Terdahulu tersebut di atas, Sdr. M. Khuzaifi telah mengajukan banding dan telah dikeluarkan putusan banding oleh Pengadilan Tinggi Medan 365/Pdt/2019/PT.Mdn tanggal 5 November 2019 yang menguatkan putusan Perkara Gugatan Terdahulu. Bahwa selanjutnya Sdr. M. Khuzaifi telah mengajukan upaya hukum kasasi dan Mahkamah Agung telah mengeluarkan putusan No. 1702 K/Pdt/2023 tanggal 24 Agustus 2023 yang pada amar putusannya menolak permohonan kasasi dari Sdr. M. Khuzaifi. Bahwa berdasarkan catatan pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) PN Medan, putusan kasasi dari Mahkamah Agung dalam Perkara Gugatan Terdahulu tersebut telah diberitahukan kepada Sdr. M. Khuzaifi namun Sdr. M. Khuzaifi tidak mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali dan karenanya putusan Perkara Gugatan Terdahulu saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);

Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat sudah semestinya untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung unsur *ne bis in idem* dengan Perkara Gugatan Terdahulu yang telah memiliki putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada dasarnya eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dalam suatu gugatan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya eksepsi adalah keberatan atau tangkisan terhadap formalitas surat gugatan baik mengenai kewenangan mengadili (*Absolute* dan *relative*), surat kuasa tidak sah, *error in persona*, kedudukan atau hubungan hukum para pihak, kurang pihak, gugatan kabur, *ne bis in idem*, dan lain-lainnya yang tidak termasuk materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *ne bis in idem* adalah perkara yang digugat tersebut adalah sama dengan perkara yang telah diputus pengadilan mengenai pokok perkara yang sifatnya mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara baik amar putusannya mengabulkan atau menolak gugatan dan telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1917 KUHPerdara, ada 3 (tiga) unsur untuk menentukan *ne bis in idem* yaitu gugatan diajukan atas dasar dalil/alasan yang sama, objek perkara dan para pihak yang sama yang telah diputus dengan putusan terdahulu yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* sebagai pihak Penggugat adalah Fitri Yani, SE, sedangkan Tergugat I adalah M.Khuzaifi, yang merupakan saudara kandung dari Fitri Yani, S.E., Penggugat dalam perkara *aquo* dan dalam perkara sebelumnya yaitu perkara No. 785/Pdt.G/2018/PN Mdn, M.Khuzaifi sebagai pihak Penggugat, meskipun pihaknya tidak persis sama dengan perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 13 Nopember 2018, akan tetapi setelah Majelis Hakim teliti dan pelajari gugatan *aquo*, didapat bahwa perkara *aquo* mempunyai kesamaan tentang objek perkara yaitu berupa tanah seluas 376 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 427 yang terletak di Kelurahan Tegal Sari III Kecamatan Medan Area, Kota Medan dan pokok dari





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil gugatan sama dengan perkara Gugatan Nomor : 785/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 13 Nopember 2018 yaitu mengenai Sertifikat Hak Milik No. 427 tersebut yang dijadikan agunan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan, hal ini sesuai dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti T.II-1 berupa fotocopy Salinan Putusan Nomor : 785/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 4 April 2019, bukti T.II-2 berupa Foto copy Salinan Putusan Tingkat Banding Nomor 365/Pdt/PT.Mdn tanggal 5 November 2019 dan Bukti T.II-3 berupa foto copy Salinan Putusan Tingkat Kasasi No. 1702 K/Pdt/2023 tanggal 24 Agustus 2023, dan atas putusan Kasasi tersebut tidak ada upaya hukum Peninjauan Kembali sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka oleh karena gugatan *aquo* terdapat kesamaan mengenai objek perkara dan dalil-dalil gugatan dengan putusan sebelumnya yaitu Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn yang pokok perkaranya telah diputus dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan *aquo* menjadi *Nebis in idem*, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002 kaidah hukumnya meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Nebis in Idem* dan juga sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Kamar Perdata Biasa angka XVII tentang *Ne bis in idem*, menyebutkan Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Nebis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat II beralasan hukum dan dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat *Ne bis in idem* diterima maka terhadap eksepsi-eksepsi selebihnya dari Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lagi;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai telah diuraikan diatas;

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dinyatakan diterima dengan alasan *Ne bis in idem* maka pokok perkara dalam perkara *aquo* tidak dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1917 KUHPerdata, Pasal 162 RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

Menolak gugatan Provisi Penggugat;

### DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat II mengenai gugatan *Nebis in idem*;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp858.500,00 (delapan ratus lima puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, tanggal 16 Juli 2024, oleh kami, Zufida Hanum, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Donald Panggabean, S.H., dan Muhammad Kasim, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn tanggal 30 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan Berry Prima P, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Donald Panggabean, S.H.

Zufida Hanum, S.H., M.H.

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 942/Pdt.G/2023/PN Mdn



Muhammad Kasim, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Berry Prima P, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp150.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp 40.500,00
4. Ongkos Panggil	Rp618.000,00
5. Materai	Rp 10.000,00
6. Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp858.500,00

(delapan ratus lima puluh delapan ribu lima ratus rupiah).