

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arto, Mukti, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V* (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2004)
- Abdulhay, Marheinis, 2006. *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta
- Arikunto, Suharsimi, 2010. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan dan Praktik*, PT.Rineka Cipta, Jakarta.
- Arifin, Samsul, 2012. “*Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*”, Medan Area University Press, Medan.
- Bungin , H.M. Burhan, 2011. *Penelitian Kualitatif*, Persada Media Group, Jakarta.
- Fuady, Murni, 2002. *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1999).
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : PT Gramedia, 1989).
- H.Salim, HS, 2004. “*Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*”, PT.Raja Grafindo Persada.
- Halim, Rudianto, *Pelaksanaan Lelang dan Permasalahan Hukumnya di Indonesia*, (Bandung : Bumi Aksara, 2006).
- Ishaq, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kurnia, Ratna Cahyanti, *Risalah Lelang*, (Jakarta : Prenada Media, 2009).
- Muhamad, Abdulkadir, 2002. *Hukum perikatan*, Alumni, Bandung.
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991.
- Noviyanti, Ida, *Administrasi Lelang*, (Bandung : Eressco, 2009).
- Noor Fajri, Muhammad Candra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang*, (Yogyakarta : Fakultas Hukum UGM, 2007).
- Purnomo,Husni Usman, 2008. *Metodologi Penelitian Sosial*, PT.Bumi Aksara ,Jakarta.

- Prodjodikoro, R. Wirjono, 2003. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung, Sumur.
- Septianto, Firman, *Hukum Lelang*, Pelaksanaan dan Dasar Hukumnya, (Jakarta : Prenada Media, 2006).
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI-Perss,2006).
- Sri Mamudji, Soerjono soekanto, *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta
- Soemitro, Rohmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung : Eressco,2003).
- Soeroso.R, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT.Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. VII, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syarifin, Pipin, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, CV. Pustaka Setia, Bandung.
- Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan Dan Masalah Yang Timbul Dalam Praktek Lelang*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2005).
- V.J. Mantayborbir, S. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, (Jakarta : Pustaka Bangsa Press, 2006).
- Wijayanti, Asri, 2011. *Stategi Penulisan Hukum*, (Bandung : Lubuk Agung).
- Zainal, Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang PeraturanDasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/201 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 1 butir 2 Keputusan Menteri Keuangan No. 293/KMK09/1993, yang di maksud piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo, tidak dilunasi oleh pemegang hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang.

C. Makalah, Jurnal, dan Artikel

Ita Suciati dan Bambang Winarno, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang*, (Jurnal Hukum : FH Universitas Brawijaya).

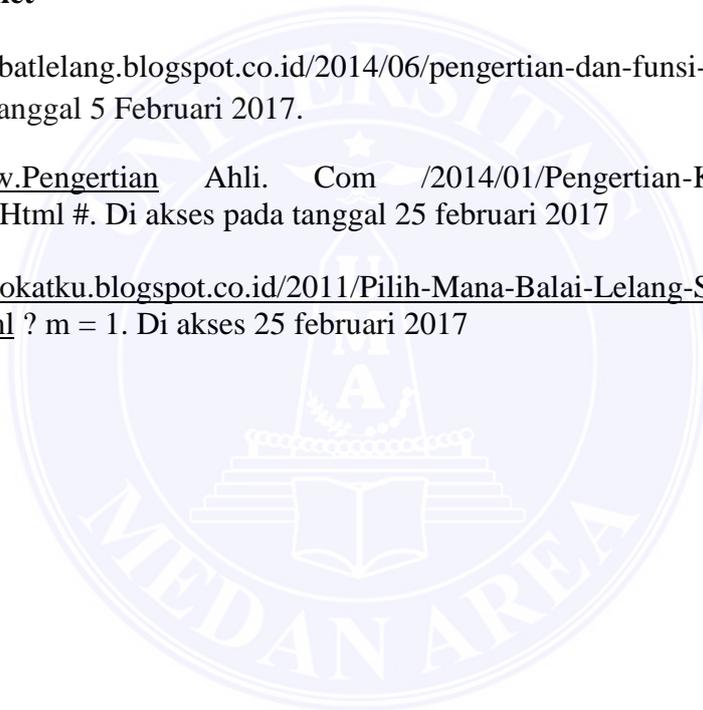
Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

D. Internet

<http://pejabatlelang.blogspot.co.id/2014/06/pengertian-dan-fungsi-risalah-lelang>, Diakses Tanggal 5 Februari 2017.

<http://www.Pengertian-Ahli.Com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan.Html#>. Di akses pada tanggal 25 februari 2017

<http://Advokatku.blogspot.co.id/2011/Pilih-Mana-Balai-Lelang-SwastaKpknl.html?m=1>. Di akses 25 februari 2017



P U T U S A N
Nomor:192/Pdt.G/2016/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:

TJHIA TJEN TEN, Umur : 56 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Kewarganegaraan : Indonesia, Agama : Budha, Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di Jalan Pusat Pasar No. 70, Kelurahan Pusat pasar, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, dengan ini memberi kuasa kepada kuasa hukumnya : Suharto Butar Butar, SH dan Adenan Lubis, SH, masing-masing Advokat pada KANTOR HUKUM “SUHARTO BUTAR BUTAR, SH & REKAN”, beralamat di Jalan Raya Medan Tenggara, Gang Perbatasan No. 17, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, berdasarkan atas kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2016 dan untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N

1. PT. Bank PAN Indonesia Tbk, berkedudukan di Jakarta cq. PT. Bank PAN Indonesia Tbk Cabang Medan beralamat di Jalan Pemuda No. 16-22 Medan, selanjutnya disebut TERGUGAT ;

2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan, berkantor di Jalan Diponegoro No. 30-A Kota Medan (Gedung Keuangan Negara), selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 April 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 15 April 2016 dalam Register Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah saling mengikat diri pada Surat Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 02 April 2012 dan Tergugat I memberikan kredit kepada Penggugat dalam bentuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus duapuluh) bulan terhitung mulai tanggal 02 April 2012 berakhir pada tanggal 02 April 2022 dengan angsuran pokok dan bunga sebesar Rp. 51.671.174,20 (lima puluh satu

juta enam ratus tujuh puluh satu ribu seratus tujuh puluh empat rupiah koma dua puluh sen);

2. Bahwa dengan menerima pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I maka Penggugat menyerahkan jaminan, yaitu :

- sebidang tanah dan bangunan rumah toko permanen di atasnya bertingkat 3 (tiga) dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana dijelaskan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011, setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;

- sebidang tanah dan bangunan rumah toko permanen di atasnya bertingkat 3 (tiga) dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana dijelaskan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011, setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 48, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;

- sebidang tanah dan bangunan rumah toko permanen di atasnya bertingkat 3 (tiga) dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana dijelaskan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011, setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 47, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;

3. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan fasilitas kredit berupa KPR dari Tergugat I, maka Penggugat secara teratur membayarkan angsuran kredit tersebut sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Penggugat telah menarik agunannya atas 2 (dua) unit rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga) yaitu No. 48 dan No. 47 sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011;

4. Bahwa dengan telah dibayarkan angsuran tersebut sejumlah Rp 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), maka hutang pokok yang harus dicicil/diangsurkan oleh Penggugat berkurang menjadi sebesar Rp. 1.285.493.225,- (satu milyar duaratus delapan puluh lima juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) dengan pembayaran angsuran pokok dan bunga setiap bulannya sebesar Rp.17.223.724,69 (tujuh belas juta duaratus duapuluh tiga ribu tujuh ratus duapuluh empat rupiah) terhitung sejak tanggal 3 Maret 2013, dan atas hutang pokok tersebut Penggugat telah membayarnya sebanyak 24 (dua puluh empat) bulan yaitu berjumlah Rp. 413.369.392,56 (empat ratus tiga belas juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu tiga ratus sembilan puluh dua koma lima puluh enam rupiah);

5. Bahwa sangat jelas itikad baik dari Penggugat untuk melunasi hutang kreditnya pada Tergugat sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada no.4 gugatan Penggugat ini;

6. Bahwa memasuki bulan November 2014, Penggugat kesulitan untuk membayar angsuran kredit tersebut disebabkan usaha dagang pakaian Penggugat mengalami kemerosotan dan kerugian akibat banyaknya piutang dagang yang tidak dapat ditagih oleh Penggugat;

7. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Januari 2014, Penggugat mengajukan Surat permohonan perihal Permohonan Rescheduling, Permohonan Restructuring dan Permohonan Penyertaan Modal kepada Tergugat tapi tidak ditanggapi oleh Tergugat,

8. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat saat Penggugat masih berharap adanya tanggapan terhadap permohonan Penggugat tersebut malah Surat Peringatan yang datang pada tanggal 16 Desember 2014, Tergugat menyampaikan peringatan kepada Penggugat untuk membayar kewajiban kredit dengan perincian yang tercantum di Surat No. 1671/MED-STKC/EXT/14 sebagai berikut :

Posisi Kewajiban KPR Penggugat per Desember 2014 :

Tunggakan bulan November 2014 Rp. 16.649.991,21

Tunggakan bulan Desember 2014 Rp. 17.223.724.70

Total Rp. 33.873.715,91

Denda keterlambatan :

November 2014 Rp. 954.599,14

Desember 2014 Rp. 298.544,48

Total Denda Keterlambatan Rp. 1.253.143,62

Total Kewajiban Rp 35.126.859,53

Jatuh tempo angsuran tanggal 03 setiap bulannya

Kewajiban tersebut diatas belum termasuk kewajiban hutang pokok KPR Rp. 1.110.996.589,16 (satu milyar seratus sepuluh juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu lima ratus delapan puluh sembilan koma enam belas rupiah) serta bunga/denda bulan berjalan.

9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Maret 2015, Tergugat menyampaikan menolak permohonan Penggugat tanggal 14 Januari 2014 dan menyarankan Penggugat untuk menjual jaminan yang diagunkan pada Tergugat dalam tempo 3 (tiga) bulan terhitung setelah surat No. 513/Med/EXT/15 tanggal 12 Maret 2015 diterima Penggugat;

10. Bahwa atas tanggapan Tergugat tersebut, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya menyampaikan surat permohonan keringanan penyelesaian kredit dengan memberikan waktu bagi Penggugat untuk menjual sendiri jaminan yang dijadikan agunan pada Tergugat sebagaimana disampaikan Penggugat melalui Suratnya No. 58/SBR/III/2015, tanggal 30 Maret 2015, kemudian Tergugat melalui kuasanya menjawab melalui Surat No. 053/WP/XT/IV/2015 tanggal 06 April 2015, memberikan waktu kepada Penggugat untuk menjual agunan tersebut dalam tempo 3 (bulan) sejak Surat dari Tergugat No. 513/Med/EXT/15 tanggal 12 Maret 2015 diterima Penggugat;

11. Bahwa jawaban Tergugat tersebut sangat memberatkan Penggugat karena untuk menjual agunan dalam tempo 3 (tiga) bulan adalah hal yang tidak mungkin apalagi saat ini bisnis property sangat lesu, kemudian Penggugat menyampaikan hal ini kepada Tergugat melalui Suratnya No. 65/SBR/V2015, tanggal 4 Mei 2015, yang memohon kepada Tergugat agar memberikan waktu yang lebih panjang kepada Penggugat yaitu 18 (delapan belas) bulan untuk menjual jaminan yang dijadikan agunan tersebut;

12. Bahwa permohonan Penggugat untuk diberikan waktu yang lebih panjang tersebut belum ditanggapi oleh Tergugat kemudian Tergugat akan melakukan pelelangan atas jaminan yang diagunkan oleh Penggugat yaitu : 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenaldengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dengan harga Rp. 1.343.000.000 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah) melalui perantaraan Turut Tergugat, yang akan dilaksanakan di Kantor Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 19 April 2016 sebagaimana Pengumuman Lelang Eksekusi II No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn di Harian Tribun tanggal 5 April 2016 halaman 2;

13. Bahwa terlihat itikad tidak baik dari Tergugat yang melaksanakan pelelangan atas jaminan dari Penggugat padahal sebelumnya Penggugat telah mengajukan permohonan untuk menjual sendiri jaminan kredit dengan nilai jual yang sesuai dengan harga pasaran oleh karena nilai jual terhadap 1 (satu) unit ruko Penggugat tersebut sekitar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan Tergugat akan melelang Jaminan Kredit Penggugat tersebut hanya seharga Rp. 1.343.000.000 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah), sangat jelas tindakan Tergugat ini hanya mementingkan dirinya sendiri saja tanpa mempertimbangkan kerugian yang diderita oleh Penggugat dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;

14. Bahwa jika Tergugat memberikan waktu yang lebih panjang sekitar 18 (delapan belas) bulan untuk menjual sendiri jaminan kredit Penggugat tersebut, maka Penggugat dapat melunasi seluruh hutangnya pada Tergugat, oleh karena itu selayaknya Penetapan Lelang No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 8 Desember 2015 dapat dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

15. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas hutang pokok Penggugat sesuai Surat Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 02 April 2012, sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) telah berkurang menjadi sebesar Rp. 1.285.493.225,- (satu milyar duaratus delapan puluh lima juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) dengan pembayaran angsuran pokok dan bunga setiap bulannya sebesar Rp.17.223.724,69 (tujuh belas juta dua ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus duapuluh empat rupiah) terhitung sejak tanggal 3 Maret 2013, dan atas hutang pokok tersebut Penggugat telah membayarnya sebanyak 24 (dua puluh empat) bulan yaitu berjumlah Rp.

413.369.392,56 (empat ratus tiga belas juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu tiga ratus sembilan puluh dua koma lima puluh enam rupiah) sehingga sisa kredit yang harus dilunasi oleh Penggugat ditetapkan menjadi sebesar Rp. 872.123.833 (delapan ratus tujuh puluh dua juta seratus dua puluh tiga ribu delapan ratus tigapuluh tiga rupiah);

16. Bahwa sangatlah wajar jika Penggugat diberikan di izin untuk menjual sendiri jaminan kreditnya yaitu : 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana diurakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, untuk mendapatkan nilai jual sesuai dengan harga pasaran;

17. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak nihil maka Penggugat mohon kehadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili agar sudikiranya sebelum perkara ini diputuskan untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana diurakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;

18. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan Penggugat berdasarkan bukti-bukti autentik dan sempurna, maka sangat beralasan hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) meskipun Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perlawanan, banding maupun kasasi;

Tentang Provisi

Bahwa Penggugat sangat khawatir sebelum perkara aquo diputus dan berkekuatan hukum tetap, Tergugat dan Turut tergugat akan melaksanakan pelelangan terhadap 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana diurakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Suka damai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, oleh sebab itu sangatlah wajar Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan yang amarnya :

1. Mengabulkan Provisionil dalam perkara ini;
2. Menunda pelaksanaan lelang terhadap 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana diurakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :

2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan provisionil ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan agar sudi kiranya memanggil para pihak yang bersengketa dan menetapkan hari serta tanggal persidangan untuk menghadap di muka persidangan guna memeriksa dan mengadili perkara aquo ini dan selanjutnya mengambil suatu putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugata Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah Putusan Provisionil yang telah ditetapkan;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berharaga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
5. Menyatakan Penetapan Lelang sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 8 Desember 2015 tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menetapkan sisa kredit yang harus dilunasi Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. Rp. 872.123.833 (delapan ratus tujuh puluh dua juta seratus dua puluh tiga ribu delapan ratus tigapuluh tiga rupiah);
7. Menetapkan Penggugat diberikan di izin untuk menjual sendiri jaminan kreditnya yaitu : 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 M^2$ sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah took permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, untuk mendapatkan nilai jual sesuai dengan harga pasaran yang hasilnya penjualannya diserahkan kepada Tergugat untuk peluasan sisa kredit Penggugat;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun Tergugat maupun Turut Tergugat mengadakan perlawanan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya Suharto Butar-Butar,SH dan Adenan Lubis,SH sedangkan Tergugat hadir kuasanya Bambang S.Maryanto,SH.MH ,

Nurdianto,SH dan Jepri Pramudi,SH Advokat berdasarkan Surat kuasa tanggal 27 April 2016 sedangkan Turut Tergugat hadir kuasanya Tambok Gultom,SH, Melvin Maringan Siburain , Putra Sugiharto,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mai 2016 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dan disempurnakan dengan Perma NO.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk NAZAR EFFRIANDI,SH. Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Juni 2016 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil/gagal;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

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

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

Menimbang ,bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 21 Juli 2016 yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. Tentang Penggugat Telah Mengajukan Upaya Hukum Yang Keliru

1. Bahwa Penggugat dalam perkara a-quo telah mengajukan upaya hukum Gugatan Perdata berkaitan dengan akan dilaksanakannya Lelang Eksekusi terhadap Objek jaminan hutang Penggugat yang dijaminakan kepada Tergugat yaitu atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai, yang terletak di Jalan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan tercatat atas nama Penggugat (i.c Tjhia Tjen Ten) sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 23 Oktober 2015 (Penetapan Lelang Eksekusi).

2. Bahwa akan tetapi gugatan Penggugat tertanggal 15 April 2016 diajukan sebelum lelang eksekusi atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai dilaksanakan sehingga apabila Penggugat merasa keberatan dengan akan dilaksanakannya lelang eksekusi terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai tersebut, seharusnya Penggugat mengajukan upaya hukum Perlawanan (verzet), bukan dengan mengajukan gugatan perdata biasa.

3. Bahwa didalam Ketentuan Pasal 195 Ayat 6 HIR/ 206 RBg telah memberi hak kepada pihak lawan bersengketa untuk mengajukan perlawanan terhadap penyitaan, putusan atau penetapan yang belum dilaksanakan eksekusinya dan perlawanan tersebut harus ditujukan langsung untuk melawan putusan atau penetapan yang telah ada dengan syarat belum selesai dilaksanakan eksekusinya.

4. Bahwa oleh karena Penggugat telah mengajukan upaya hukum yang keliru, dimana Penggugat telah mengajukan gugatan perdata biasa terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan, sedangkan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku Penggugat seharusnya mengajukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), maka dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat telah menyalahi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara a-quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

II. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur libel*).

1. Bahwa didalam Posita gugatan Penggugat point 17 dan Petitum point 4 ada meminta Sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai yang masih merupakan milik dan kepunyaan serta terdaftar atas nama Penggugat (i.c Tjhia Tjen Ten).

2. Bahwa oleh karena SHGB No. 2797/Sukadamai adalah masih merupakan milik dan kepunyaan Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku seharusnya Penggugat mengajukan Sita Revindikatoir (*Revindicatoir Beslag*) dan bukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*), karena sita jaminan adalah sita terhadap barang kepunyaan orang lain dan bukan sita terhadap barang kepunyaan sendiri.

3. Bahwa sehubungan dengan Penggugat telah mengajukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang kepunyaan sendiri maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas.

4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), maka gugatan yang diajukan Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan hukum formil yang berlaku didalam mengajukan gugatan, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara a-quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara dan tidak perlu untuk diulangi lagi ;

2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang telah dikemukakan secara tegas dalam jawaban dibawah ini ;

3. Bahwa benar Penggugat telah berhutang kepada Tergugat sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 03, tanggal 02 April 2012 yang diperbuat dihadapan

Belahim, SH., MKn Notaris di Kabupaten Deli Serdang, Jo. Surat Perubahan Perjanjian Kredit No: 028/136/PRB/MED/13, tanggal 22 Maret 2013.

4. Bahwa benar adapun hutang/kredit Penggugat tersebut adalah dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 8,88 % (delapan koma delapan puluh delapan persen) pertahun fixed untuk tahun pertama, kedua dan ketiga dan hutang/kredit dari Termohon Eksekusi harus dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 3 April 2022.

5. Bahwa benar sebagai jaminan atas hutang-hutang/kredit Penggugat tersebut, maka oleh Penggugat telah memberikan kepada Tergugat yaitu berupa :

1. "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai, seluas 64 m2 (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01287/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 49.

2. "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Sukadamai, seluas 64 m2 (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01297/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 48.

3. "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Sukadamai, seluas 64 m2 (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01298/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 47

6. Bahwa benar pada tanggal 22 Maret 2013 Penggugat telah membayar sebahagian hutangnya dan menarik 2 (dua) sertifikat dari 3 (tiga) sertifikat yang di jaminkan kepada Tergugat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Suka damai dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Sukadamai.

7. Bahwa akan tetapi Penggugat masih mempunyai sisa hutang yang masih harus dibayar kepada Tergugat sebesar Rp. 1.285.493.225,95,- (satu milyar dua ratus

delapan puluh lima juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah sembilan puluh lima sen) yang harus dilunasi Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 3 April 2022, diluar dari pada Bunga dan Denda keterlambatan dengan jaminan kredit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai tercatat atas nama Penggugat.

8. Bahwa akan tetapi Penggugat tidak membayar sisa hutangnya tersebut sebagaimana mestinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan sehingga mengakibatkan hutang kredit Penggugat menjadi macet.

9. Bahwa meskipun Tergugat telah berkali-kali memperingati Penggugat untuk membayar hutangnya akan tetapi Penggugat tidak juga membayar hutangnya, sehingga Tergugat mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 07 Agustus 2015 dan telah terdaftar dengan Register No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn.

10. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat halaman 2 poin 4 yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap sisa hutang sejumlah Rp. 1. 285.453.225 Penggugat telah membayar angsuran hutangnya sebanyak 24 (dua puluh empat) bulan dengan jumlah Rp. 413.369.392,56 karena yang sebenarnya adalah Penggugat baru membayar angsuran hutangnya hanya sebanyak 18 (delapan belas) kali cicilan, dan lagipula perhitungan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam poin 4 tersebut hanya perhitungan hutang pokok saja, dan Penggugat tidak memperhitungkan bunga dan denda keterlambatannya.

11. Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Penggugat didalam gugatannya halaman 2 poin 6 bahwa secara tegas Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat mengalami kesulitan untuk membayar angsuran kreditnya sejak bulan Nopember 2014.

12. Bahwa selanjutnya terhadap surat permohonan Penggugat tanggal 14 Januari 2015 dimana Penggugat mengajukan Permohonan Rescheduling, Permohonan Restructuring, dan Permohonan Penyertaan Modal kepada Tergugat, adalah telah Tergugat balas dengan Surat No. 093/MED/EXT/15, tanggal 19 Januari 2015, akan tetapi pada saat Surat tersebut diantar langsung oleh Tergugat kepada Penggugat ternyata Penggugat tidak bersedia menerima Surat tersebut.

13. Bahwa kemudian Tergugat dengan itikad baik kembali mengirimkan surat No. 513/MED/EXT/15, tanggal 12 Maret 2015 yang pada intinya memberikan waktu 3 bulan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek jaminan hutang sebagai pelunasan hutang kepada Tergugat.

14. Bahwa benar Penggugat melalui kuasa hukumnya ada mengirimkan Surat Permohonan Keringanan Penyelesaian Kredit kepada Tergugat sesuai dengan suratnya No. 58/SBR/III/2015 tanggal 30 Maret 2015, dan Tergugat melalui kuasa hukumnya juga telah pula membalas surat tersebut dengan Surat No. 053/WP/XT/IV/2015, tanggal 06 April 2015, dan selanjutnya Kuasa Hukum

Penggugat kembali meminta waktu 18 bulan untuk menjual objek jaminan melalui suratnya No. 65/SBR/V/2015, tanggal 4 Mei 2015.

15. Bahwa mengingat Peggugat telah tidak membayar angsuran hutangnya kepada Tergugat sejak bulan Nopember 2014 sampai dengan sekarang dan dengan itikad baik Tergugat telah memberikan waktu selama 3 bulan untuk menjual objek jaminan, tetapi tidak juga Peggugat melunasi hutangnya maka Tergugat tidak dapat memberikan lagi keringanan waktu selama 18 bulan sebagaimana yang dimintakan oleh Peggugat tersebut.

16. Bahwa oleh karena Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat telah berkali-kali memperingati Peggugat untuk melasanakan kewajibannya akan tetapi Peggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya tersebut maka terbukti Peggugat telah melakukan Wanprestasi (cidera janji) dan dengan demikian Tergugat mengajukan permohonan Eksekusi Akta Hak Tanggungan terhadap Peggugat selaku Debitur pada tanggal 07 Agustus 2015, dan telah terdaftar di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn ;

17. Bahwa Pengadilan Negeri Medan dalam perkara eksekusi akta hak tanggungan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tersebut telah melakukan pemanggilan secara patut dan sah menurut hukum terhadap Peggugat, untuk ditegur (Aanmaning) guna membayar hutang Peggugat, hal ini sesuai dengan Berita Acara Peneguran (Aanmaning) Nomor : 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 09 September 2015 dan tanggal 30 September 2015, akan tetapi Peggugat tidak datang menghadiri Aanmaning tersebut ke Pengadilan Negeri Medan, dan juga tidak melunasi hutang-hutangnya.

18. Bahwa selanjutnya oleh karena Peggugat tidak juga melunasi hutangnya, maka terhadap jaminan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai telah pula diletakkan Sita Eksekusinya oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Berita Acara Sita Eksekusi (Executorial Beslag) No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tertanggal 18 Nopember 2015 Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tertanggal 23 Oktober 2015 (Penetapan Sita Eksekusi).

19. Bahwa oleh karena Peggugat tidak juga membayar hutangnya maka Pengadilan Negeri Medan telah mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 23 Oktober 2015.

20. Bahwa dengan demikian Penetapan Lelang Eksekusi No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 23 Oktober 2015 tersebut adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga patutlah untuk dipertahankan.

21. Bahwa berkaitan dengan limit lelang adalah merupakan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri Medan dalam menentukannya dengan demikian Tergugat tidak

ada campur tangan, dan Ketua Pengadilan Negeri Medan dalam menentukan limit lelang tersebut adalah berdasarkan kepada penilaian dari penilai independen (appraisal), sehingga telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

22. Bahwa dengan demikian tidak benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan Permohonan Lelang Eksekusi yang Tergugat ajukan dan berkaitan dengan dengan limit lelang yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan.

23. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 13 haruslah ditolak, hal ini dikarenakan didalam proses pelelangan yang diajukan Tergugat telah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dimana didalam penetapan limit lelang berdasarkan penilaian dari appraisal independen yang dimohonkan oleh Pengadilan Negeri Medan sebagai dasar dari Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menentukan harga limit objek jaminan yang akan dilelang.

24. Bahwa dengan demikian adapun nilai limit dari objek jaminan Penggugat sebesar Rp. 1.343.000.000,- (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah) adalah nilai yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan bukan merupakan nilai yang ditetapkan oleh Tergugat.

25. Bahwa menurut hemat Tergugat adapun Penggugat mengajukan gugatan aquo adalah hanya untuk menghalang-halangi Tergugat untuk melakukan Lelang Eksekusi terhadap objek jaminan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai yang telah dijaminan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk pelunasan hutang Penggugat, karena Penggugat sudah tidak lagi melaksanakan pembayaran hutangnya kepada Tergugat;

DALAM PROVISI

26. Bahwa oleh karena Penggugat tidak beritikad baik didalam mengajukan gugatan dalam perkara aquo, dan juga oleh karena Tergugat dalam mengajukan Permohonan Eksekusi Akta Hak Tanggungan dalam perkara No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn adalah semata-mata untuk mengambil Piutang Tergugat karena Penggugat sudah tidak lagi membayar hutangnya kepada Tergugat, dan juga oleh karena Permohonan Eksekusi Akta Hak Tanggungan dalam perkara No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn ini, baik Aanmaning maupun Sita Eksekusi, samapai dengan tahap lelang eksekusinya telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka tidak beralasan hukum untuk manangguhkan / menunda pelaksanaan lelang eksekusi dalam perkara No.50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tersebut, sehingga dengan demikian patutlah jika tuntutan Provisi gugatan Penggugat dalam perkara a-quo untuk ditolak dan dikesampingkan seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak gugatan Penggugat keseluruhannya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang ,bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II, menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel (Gugatan Tidak Jelas)
 - a. Bahwa gugatan PENGGUGAT khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan in casu TURUT TERGUGAT II, tidak ada dalil yang menyebutkan dalam surat gugatan PENGGUGAT tentang perbuatan TURUT TERGUGAT II yang cacat hukum dan/atau tidak sah.
 - b. Karena landasan hukum dalam gugatan belum jelas dan diteliti secara cermat tidak ada telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II, sehingga cukup beralasan apabila gugatan terhadap KPKNL Medan in casu TURUT TERGUGAT II tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur.
 - c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 492K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 dengan tegas dinyatakan bahwa “Gugatan PENGGUGAT yang tidak cermat, tidak jelas, kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II hanya akan menanggapi hal-hal yang terkait dengan kewenangan TURUT TERGUGAT II dan tidak akan menanggapi dalil-dalil yang berada di luar kewenangan TURUT TERGUGAT II.
2. Bahwa dalam surat gugatan PENGGUGAT tidak dijelaskan keterkaitan TURUT TERGUGAT II dalam pokok perkara sehingga cukup beralasan apabila KPKNL Medan in casu TURUT TERGUGAT II untuk selanjutnya dinyatakan bukan Para Pihak dalam perkara ini.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat kiranya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan Eksepsi TURUT TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara;
- Menyatakan KPKNL Medan in casu TURUT TERGUGAT II dikeluarkan sebagai Para PIHAK dalam perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 28 Juli 2016 dan selanjutnya Kuasa Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 4 Agustus 2016 dan Turut Tergugat menyerahkan Dupliknya tanggal 11 Agustus 2016. untuk selanjutnya Replik dan duplik terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotocopy surat-surat sebagai berikut :

1. Foto copy salinan Perjanjian Kredit Nomor :03 antara Thjia Tjen Ten sebagai Pihak pertama selaku Debitur dan Pihak Kedua “PT.Bank Pan Indonesia “yang berkedudukan di Jakarta, cabang Medan yang diwakili oleh Tuan JONI NAPITUPULU dan Nyonya INDRWATI WIJAYA, sudah dinazegelen, disebut dengan Bukti P -1 ;
2. Foto Copy buku Tabungan I (satu) Penggugat (Tjhia TjenTen), menerangkan rincian pembayaran cicilan Kredit kepada Tergugat , sudah dinazegelen, dan dilegalisasi sesuai dengan aslinya disebut dengan Bukti P – 2 ;
3. Foto Copy buku Tabungan II (dua) Penggugat (Thjia Tjen Ten) menerangkan rincian tanda pembayaran, cicilan kredit Kepada Tergugat, sudah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya disebut dengan Bukti P- 3 ;
4. Foto copy buku Tabungan III Penggugat (Thjia Tjen Ten) yang menerangkan rincian tanda pembayaran cicilan Kredit Kepada Tergugat sudah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya, disebut dengan Bukti P- 4 ;
5. Foto Copy rincian Jumlah Aksep: 4,100.000.000,- an. Thjia Tjen Ten periode Tanggal 3-04-2012 s/d 3-04-2022, Bunga 8.8800%, Grace 0, yang diterbitkan Tergugat dalam melaksanakan kewajiban Penggugat untuk mengangsur setiap bulannya Sebesar Rp. 51.671.174.00,- dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya, disebut dengan Bukti P – 5;

6. *Foto Copy* rincian Jumlah Aksep: 1,285.493.225.00,- an. Thjia Tjen Ten periode Tanggal 3-04-2012 s/d 3-04-2022, Bunga 8.8800%, Grace 0, yang diterbitkan Tergugat dalam melaksanakan kewajiban Penggugat untuk mengangsur setiap bulannya sebesar Rp. 17.223.724.69,- dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya, disebut dengan Bukti P – 6;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan yang asli, dan ternyata cocok serta telah dibubuhi materai yang secukupnya, sehingga dengan demikian, bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya , Kuasa Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotocopy surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai asli Surat Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 07 Agustus 2015, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya, disebut dengan Bukti T – 1 ;
2. Fotocopy sesuai asli Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk dilakukan Peneguran (Aanmaning) Nomor: 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 20 Agustus 2015, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 2 ;.
3. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Peneguran (aanmaning) Nomor: 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 09 September 2015, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 3 ;.
4. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Peneguran (aanmaning) ke 2 Nomor : 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 30 September 2015, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 4 ;.
5. Fotocopy sesuai asli Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk dilakukan Sita Eksekusi Nomor: 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 23 Oktober 2015, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 5 ;.
6. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Sita Eksekusi (Executorial-Beslag) Nomor: 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 18 Nopember 2015, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 6 ;.
7. Fotocopy sesuai asli Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk dilakukan Lelang Eksekusi Nomor: 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 08 Desember 2015, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 7 ;
8. Fotocopy sesuai asli Iklan Koran Pengumuman Lelang Eksekusi-II tanggal 05 April 2016, yang terbit pada Koran Harian Tribun Medan pada tanggal 05 April 2016, yang ditelah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 8;
9. Fotocopy sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 7814/2012, tanggal 05 Juli 2012 yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No: 94/2012, tanggal 05 April 2012 yang diperbuat dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, SH., PPAT Kota Medan, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 9 ;.

10. Fotocopy sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 2797, Kelurahan Suka damai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 10 ;
11. Fotocopy sesuai asli Akta Perjanjian Kredit No. 03, tanggal 02 April 2012, yang diperbuat dihadapan Belahim, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Deli Serdang, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 11 ;
12. Fotocopy sesuai asli Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 028/136/PRB/MED/13, tanggal 22 Maret 2013, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 12 ;
13. Fotocopy sesuai asli Surat Peringatan Nomor: 086/WP/XT/VI/2015, tanggal 23 Juni 2015, yang ditujukan kepada Saudara Tjhia Tjen Ten (i.c. Penggugat), yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 13 ;
14. Fotocopy sesuai asli Surat Peringatan Terakhir Nomor: 098/WP/XT/VII/2015, tanggal 02 Juli 2015, yang ditujukan kepada Saudara Tjhia Tjen Ten (i.c. Penggugat), yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 14 ;
15. Fotocopy Surat dari Kantor Hukum Suharto Butar-Butar, SH & Rekan selaku Kuasa Hukum dari Saudara Tjhia Tjen Ten Nomor : 58/SBR/III/2015, tanggal 30 Maret 2015, Perihal Mohon Keringanan Penyelesaian Kredit, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 15 ;
16. Fotocopy sesuai asli Surat dari Law Office Wahana Prawira selaku Kuasa Hukum PT. Bank Pan Indonesia Tbk No. 053/WP/XT/IV/2015, tanggal 06 April 2015, Perihal : Mohon Keringanan Penyelesaian Kredit, sebagai Balasan Surat No. 58/SBR/III/2015, tanggal 30 Maret 2015, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 16 ;
17. Fotocopy sesuai asli Surat Peringatan I No. 1671/MED-STKC/EXT/14, tanggal 16 Desember 2014, Perihal : Kewajiban Kredit Saudara (Surat Peringatan I), yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 17 ;
18. Fotocopy sesuai asli Surat Peringatan II No. 0286/MED-STKC/EXT/15, tanggal 12 Maret 2015, Perihal : Kewajiban Kredit Saudara (Surat Peringatan II), yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 18 ;
19. Fotocopy sesuai asli Surat Peringatan Terakhir No. 0393/MED-STKC/EXT/15, tanggal 21 April 2015, Perihal : Kewajiban Kredit Saudara (Surat Peringatan Terakhir), yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 19 ;
20. Fotocopy sesuai asli Loan Enquiry atas nama Tjhia Tjen Ten yang dicetak pada tanggal 22 Agustus 2016, yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 20 ;
21. Fotocopy sesuai asli Salinan Penetapan Harga Limit Nomor: 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 16 Februari 2016, yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan yang telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 21 ;
22. Fotocopy sesuai asli Salinan Risalah Lelang No. 433/2016, tanggal 19 April 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Medan, yang telah di nazegele dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T – 22

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan yang asli, dan ternyata cocok serta telah dibubuhi materai yang secukupnya, sehingga dengan demikian, bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya , Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotocopy surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Risalah Lelang No. 433/2016, tanggal 19 April 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, yang telah di nazegele dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T.T – 1 ;
2. Fotocopy Surat Kepala KPKNL Medan Nomor : S-412/WKN.02/ KNL.01/ 2016 tanggal 18 Maret 2016 hal Jadwal Lelang.yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, yang telah di nazegele dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T.T – 2 ;
3. Fotocopy Surat Panitera Pengadilan Negeri Medan Nomor : W2.U1/4181/ Pdt.04.10/III/2016 tanggal 02 Maret 2016 perihal Mohon diberikan waktu guna pelaksanaan Lelang Eksekusi dalam perkara Nomor : 50/Eks/HT/2015/PN-Mdn.yang telah di nazegele dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T.T – 3 ;
4. Foto copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 50/Eks/ HT/2015/PNMdn tanggal 23 Oktober 2016. yang telah di nazegele dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T.T – 4 ;
5. Foto copy Berita Acara Sita Eksekusi (Executorial Beslag) Nomor 50/Eks/HT/2015/PNMdn tanggal 18 Nopember 2015.yang telah di nazegele dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T.T – 5 ;
6. . Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 50/Eks/ HT/2015/PNMdn tanggal 23 Oktober 2015. yang telah di nazegele dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T.T – 6 ;
7. Fotocopy Surat Panitera Pengadilan Negeri Medan Nomor : W2.U1/6613/ Pdt.04.10/IV/2016 tanggal 12 April 2016 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi perkara Nomor : 50/Eks/HT/2015/PN-Mdn. yang telah di nazegele dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T.T – 7 ;
8. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi melalui Surat Kabar harian “Tribun Medan” pada tanggal 05 April 2016, yang telah di nazegele dan dilegalisir sesuai aslinya disebut dengan Bukti T.T – 8 ;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan yang asli, dan ternyata cocok serta telah dibubuhi materai yang secukupnya, sehingga dengan demikian, bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Tergugat telah mengajukan Konklusi / Kesimpulan dan selanjutnya mohon Putusan ;

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

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, **bahwa TERGUGAT dan Turut Tergugat bersama-sama dengan jawabannya** telah memajukan sebagai Eksepsi terhadap gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat

1. Tentang Penggugat Telah Mengajukan Upaya Hukum Yang Keliru

- Bahwa Penggugat dalam perkara a-quo telah mengajukan upaya hukum Gugatan Perdata berkaitan dengan akan dilaksanakannya Lelang Eksekusi terhadap Objek jaminan hutang Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat yaitu atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai, yang terletak di Jalan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan tercatat atas nama Penggugat (i.c Tjhia Tjen Ten) sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 23 Oktober 2015 (Penetapan Lelang Eksekusi).

- Bahwa akan tetapi gugatan Penggugat tertanggal 15 April 2016 diajukan sebelum lelang eksekusi atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai dilaksanakan sehingga apabila Penggugat merasa keberatan dengan akan dilaksanakannya lelang eksekusi terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai tersebut, seharusnya Penggugat mengajukan upaya hukum Perlawanan (verzet), bukan dengan mengajukan gugatan perdata biasa.

2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur libel).

- Bahwa didalam Posita gugatan Penggugat point 17 dan Petitum point 4 ada meminta Sita Jaminan (conservatoir Beslag) terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai yang masih merupakan milik dan kepunyaan serta terdaftar atas nama Penggugat (i.c Tjhia Tjen Ten).

- Bahwa oleh karena SHGB No. 2797/Sukadamai adalah masih merupakan milik dan kepunyaan Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku seharusnya Penggugat mengajukan Sita Revindikatoir (Revindicatoir Beslag) dan bukan Sita Jaminan (conservatoir beslag), karena sita

jaminan adalah sita terhadap barang kepunyaan orang lain dan bukan sita terhadap barang kepunyaan sendiri.

- Bahwa sehubungan dengan Penggugat telah mengajukan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang kepunyaan sendiri maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas.

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel), hukum formil yang berlaku didalam mengajukan gugatan, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara a-quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi tergugat tersebut, Penggugat melalui Repliknya menolak dalil eksepsi dengan dalil penyangkalannya pada pokoknya mendalilkan Bahwa Ketentuan Pasal 195 Ayat 6/206 RBg, yang didalilkan Tergugat dalam perkara aquo ini kurang tepat karena Tergugat juga tidak membaca dan menyampaikan keseluruhan bunyi dari Pasal 195 HIR/206 RBg. Pasal tersebut menyatakan ketentuan cara-cara menjalankan putusan yang telah diperiksa melalui persidangan di Pengadilan Negeri.

Menimbang, bahwa terkait dalil eksepsi yang diajukan tergugat dan Turut tergugat aquo, oleh Majelis hakim setelah menelaah dan mencermatinya ternyata dalil eksepsi tersebut telah berada di luar pengertian eksepsi, baik eksepsi absolute maupun eksepsi relative, sehingga dengan demikian dalil eksepsi yang demikian tidak beralasan hukum dan ditolak.

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa bersama-sama dengan Pengajuan gugatannya, Penggugat mengajukan tuntutan Provisi sebagai berikut:

Bahwa Penggugat sangat khawatir sebelum perkara aquo diputus dan berkekuatan hukum tetap, Tergugat dan Turut tergugat akan melaksanakan pelelangan terhadap 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, oleh sebab itu sangatlah wajar Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan provisi untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Suka damai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan,

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi pada pokoknya adalah tuntutan yang mendahului pokok perkara dan bukan mengenai pokok perkara, dan apabila tuntutan Provisi telah menyangkut pada pokok perkara, maka menurut

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, maka tuntutan Provisi seperti itu bukanlah merupakan tuntutan Provisi dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa selain dari itu, menurut Majelis Hakim, apabila dikabulkan suatu tuntutan Provisi, pada pokoknya adalah merupakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad), dan oleh karena itu untuk mengabulkan suatu putusan serta merta haruslah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR ayat (1)/Pasal 191 ayat (1) RBg, yaitu:

1. Didasarkan pada akta otentik;
2. Atas dasar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Dikabulkannya tuntutan Provisional;
4. Menyangkut sengketa hak milik (bezit);

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan menelaah tuntutan Provisi Penggugat dalam gugatan a quo bila dihubungkan dengan jawaban atau dalil-dalil bantahan tergugat, ternyata menurut Majelis Hakim tuntutan tersebut tidak ada urgensinya yang sifatnya mendesak untuk dikabulkan, dengan demikian seturut dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, tuntutan Provisi Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, dan oleh karenanya harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah saling mengikat diri pada Surat Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 02 April 2012 dan Tergugat I memberikan kredit kepada Penggugat dalam bentuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus duapuluh) bulan terhitung mulai tanggal 02 April 2012 berakhir pada tanggal 02 April 2022 dengan angsuran pokok dan bunga sebesar Rp. 51.671.174,20 (lima puluh satu juta enam ratus tujuh puluh satu ribu seratus tujuh puluh empat rupiah koma dua puluh sen);
- Bahwa dengan menerima pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I maka Penggugat menyerahkan jaminan, yaitu :
 - sebidang tanah dan bangunan rumah toko permanen di atasnya bertingkat 3 (tiga) dengan luas $\pm 64 M^2$ sebagaimana dijelaskan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011, setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;
 - sebidang tanah dan bangunan rumah toko permanen di atasnya bertingkat 3 (tiga) dengan luas $\pm 64 M^2$ sebagaimana dijelaskan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011, setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 48, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;

- sebidang tanah dan bangunan rumah toko permanen di atasnya bertingkat 3 (tiga) dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana dijelaskan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011, setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 47 , Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;

- Bahwa setelah Penggugat mendapatkan fasilitas kredit berupa KPR dari Tergugat I, maka Penggugat secara teratur membayarkan angsuran kredit tersebut sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Penggugat telah menarik agunannya atas 2 (dua) unit rumah toko permanent bertingkat 3 (tiga) yaitu No. 48 dan No. 47 sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011

- Bahwa dengan telah dibayarkan angsuran tersebut sejumlah Rp 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), maka hutang pokok yang harus dicicil/diangsuran oleh Penggugat berkurang menjadi sebesar Rp. 1.285.493.225,- (satu milyar duaratus delapan puluh lima juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) dengan pembayaran angsuran pokok dan bunga setiap bulannya sebesar Rp.17.223.724,69 (tujuh belas juta duaratus duapuluh tiga ribu tujuh ratus duapuluh empat rupiah) terhitung sejak tanggal 3 Maret 2013, dan atas hutang pokok tersebut Penggugat telah membayarnya sebanyak 24 (dua puluh empat) bulan yaitu berjumlah Rp. 413.369.392,56 (empat ratus tiga belas juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu tiga ratus sembilan puluh dua koma lima puluh enam rupiah);

- Bahwa sangat jelas itikad baik dari Penggugat untuk melunasi hutang kreditnya pada Tergugat sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada no.4 gugatan Penggugat ini;

- Bahwa memasuki bulan November 2014, Penggugat kesulitan untuk membayar angsuran kredit tersebut disebabkan usaha dagang pakaian Penggugat mengalami kemerosotan dan kerugian akibat banyaknya piutang dagang yang tidak dapat ditagih oleh Penggugat;

- Bahwa kemudian pada tanggal 14 Januari 2014, Penggugat mengajukan Surat permohonan perihal Permohonan Rescheduling, Permohonan Restructuring dan Permohonan Penyertaan Modal kepada Tergugat tapi tidak ditanggapi oleh Tergugat,

- Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat saat Penggugat masih berharap adanya tanggapan terhadap permohonan Penggugat tersebut malah Surat Peringatan yang datang pada tanggal 16 Desember 2014, Tergugat menyampaikan peringatan kepada Penggugat untuk membayar kewajiban kredit dengan perincian yang tercantum di Surat No. 1671/MED-STKC/EXT/14 sebagai berikut :

Posisi Kewajiban KPR Penggugat per Desember 2014 :

Tunggakan bulan November 2014 Rp. 16.649.991,21

Tunggakan bulan Desember 2014 Rp. 17.223.724.70

Total Rp. 33.873.715,91

Denda keterlambatan :

November 2014 Rp. 954.599,14

Desember 2014 Rp. 298.544,48

Total Denda Keterlambatan Rp. 1.253.143,62

Total Kewajiban Rp 35.126.859,53

Jatuh tempo angsuran tanggal 03 setiap bulannya

Kewajiban tersebut diatas belum termasuk kewajiban hutang pokok KPR Rp. 1.110.996.589,16 (satu milyar seratus sepuluh juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu lima ratus delapan puluh sembilan koma enam belas rupiah) serta bunga/denda bulan berjalan.

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Maret 2015, Tergugat menyampaikan menolak permohonan Penggugat tanggal 14 Januari 2014 dan menyarankan Penggugat untuk menjual jaminan yang diagunkan pada Tergugat dalam tempo 3 (tiga) bulan terhitung setelah surat No. 513/Med/EXT/15 tanggal 12 Maret 2015 diterima Penggugat;

- Bahwa atas tanggapan Tergugat tersebut, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya menyampaikan surat permohonan keringanan penyelesaian kredit dengan memberikan waktu bagi Penggugat untuk menjual sendiri jaminan yang dijadikan agunan pada Tergugat sebagaimana disampaikan Penggugat melalui Suratnya No. 58/SBR/III/2015, tanggal 30 Maret 2015, kemudian Tergugat melalui kuasanya menjawab melalui Surat No. 053/WP/XT/IV/2015 tanggal 06 April 2015, memberikan waktu kepada Penggugat untuk menjual agunan tersebut dalam tempo 3 (bulan) sejak Surat dari Tergugat No. 513/Med/EXT/15 tanggal 12 Maret 2015 diterima Penggugat;

- Bahwa jawaban Tergugat tersebut sangat memberatkan Penggugat karena untuk menjual agunan dalam tempo 3 (tiga) bulan adalah hal yang tidak mungkin apalagi saat ini bisnis property sangat lesu, kemudian Penggugat menyampaikan hal ini kepada Tergugat melalui Suratnya No. 65/SBR/V2015, tanggal 4 Mei 2015, yang memohon kepada Tergugat agar memberikan waktu yang lebih panjang kepada Penggugat yaitu 18 (delapan belas) bulan untuk menjual jaminan yang dijadikan agunan tersebut;

- Bahwa permohonan Penggugat untuk diberikan waktu yang lebih panjang tersebut belum ditanggapi oleh Tergugat II No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn di Harian Tribun tanggal 5 April 2016 halaman 2;

- Bahwa terlihat itikad tidak baik dari Tergugat yang melaksanakan pelelangan atas jaminan dari Penggugat padahal sebelumnya Penggugat telah mengajukan permohonan untuk menjual sendiri jaminan kemudian Tergugat akan melakukan pelelangan atas jaminan yang diagunkan oleh Penggugat yaitu : 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dengan harga Rp. 1.343.000.000 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah) melalui perantaraan Turut Tergugat, yang akan dilaksanakan di Kantor Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 19 April 2016 sebagaimana Pengumuman Lelang Eksekusi kredit dengan nilai jual yang sesuai dengan harga pasaran oleh karena

nilai jual terhadap 1 (satu) unit ruko Penggugat tersebut sekitar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan Tergugat akan melelang Jaminan Kredit Penggugat tersebut hanya seharga Rp. 1.343.000.000 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah), sangat jelas tindakan Tergugat ini hanya mementingkan dirinya sendiri saja tanpa mempertimbangkan kerugian yang diderita oleh Penggugat dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum,

- Bahwa jika Tergugat memberikan waktu yang lebih panjang sekitar 18 (delapan belas) bulan untuk menjual sendiri jaminan kredit Penggugat tersebut, maka Penggugat dapat melunasi seluruh hutangnya pada Tergugat, oleh karena itu selayaknya Penetapan Lelang No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 8 Desember 2015 dapat dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas hutang pokok Penggugat sesuai Surat Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 02 April 2012, sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) telah berkurang menjadi sebesar Rp. 1.285.493.225,- (satu milyar duaratus delapan puluh lima juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) dengan pembayaran angsuran pokok dan bunga setiap bulannya sebesar Rp.17.223.724,69 (tujuh belas juta duaratus duapuluh tiga ribu tujuh ratus duapuluh empat rupiah) terhitung sejak tanggal 3 Maret 2013, dan atas hutang pokok tersebut Penggugat telah membayarnya sebanyak 24 (dua puluh empat) bulan yaitu berjumlah Rp. 413.369.392,56 (empat ratus tiga belas juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu tiga ratus sembilan puluh dua koma lima puluh enam rupiah) sehingga sisa kredit yang harus dilunasi oleh Penggugat ditetapkan menjadi sebesar Rp. 872.123.833 (delapan ratus tujuh puluh dua juta seratus dua puluh tiga ribu delapan ratus tigapuluh tiga rupiah);

- Bahwa sangatlah wajar jika Penggugat diberikan di izin untuk menjual sendiri jaminan kreditnya yaitu : 1 (satu) bidang tanah dengan luas $\pm 64 \text{ M}^2$ sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, untuk mendapatkan nilai jual sesuai dengan harga pasaran; Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa :

- Bahwa benar Penggugat telah berhutang kepada Tergugat sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 03, tanggal 02 April 2012 yang diperbuat dihadapan Belahim, SH., MKn Notaris di Kabupaten Deli Serdang, Jo. Surat Perubahan Perjanjian Kredit No: 028/136/PRB/MED/13, tanggal 22 Maret 2013.

- Bahwa benar adapun hutang/kredit Penggugat tersebut adalah dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 8,88 % (delapan koma delapan puluh delapan persen) pertahun fixed untuk tahun pertama, kedua dan ketiga dan hutang/kredit dari Termohon Eksekusi harus dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 3 April 2022.

- Bahwa benar sebagai jaminan atas hutang-hutang/kredit Penggugat tersebut, maka oleh Penggugat telah memberikan kepada Tergugat yaitu berupa :

- "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai, seluas 64 m² (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana

diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01287/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 49.

- "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Sukadamai, seluas 64 m² (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01297/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 48.

- "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Sukadamai, seluas 64 m² (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01298/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 47

- Bahwa benar pada tanggal 22 Maret 2013 Penggugat telah membayar sebahagian hutangnya dan menarik 2 (dua) sertifikat dari 3 (tiga) sertifikat yang di jaminkan kepada Tergugat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Sukadamai dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Sukadamai.

- Bahwa akan tetapi Penggugat masih mempunyai sisa hutang yang masih harus dibayar kepada Tergugat sebesar Rp. 1.285.493.225,95,- (satu milyar dua ratus delapan puluh lima juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah sembilan puluh lima sen) yang harus dilunasi Penggugat selambatlambatnya pada tanggal 3 April 2022, diluar dari pada Bunga dan Denda keterlambatan dengan jaminan kredit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai tercatat atas nama Penggugat.

- Bahwa akan tetapi Penggugat tidak membayar sisa hutangnya tersebut sebagaimana mestinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan sehingga mengakibatkan hutang kredit Penggugat menjadi macet.

- Bahwa meskipun Tergugat telah berkali-kali memperingati Penggugat untuk membayar hutangnya akan tetapi Penggugat tidak juga membayar hutangnya, sehingga Tergugat mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 07 Agustus 2015 dan telah terdaftar dengan Register No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn.

- Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat halaman 2 poin 4 yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap sisa hutang sejumlah Rp. 1.285.453.225 Penggugat telah membayar angsuran hutangnya sebanyak 24 (dua puluh empat) bulan dengan jumlah Rp. 413.369.392,56 karena yang sebenarnya adalah Penggugat

baru membayar angsuran hutangnya hanya sebanyak 18 (delapan belas) kali cicilan, dan lagi pula perhitungan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam poin 4 tersebut hanya perhitungan hutang pokok saja, dan Penggugat tidak memperhitungkan bunga dan denda keterlambatannya.

- Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Penggugat didalam gugatannya halaman 2 poin 6 bahwa secara tegas Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat mengalami kesulitan untuk membayar angsuran kreditnya sejak bulan Nopember 2014.

- Bahwa selanjutnya terhadap surat permohonan Penggugat tanggal 14 Januari 2015 dimana Penggugat mengajukan Permohonan Rescheduling, Permohonan Restructuring, dan Permohonan Penyertaan Modal kepada Tergugat, adalah telah Tergugat balas dengan Surat No. 093/MED/EXT/15, tanggal 19 Januari 2015, akan tetapi pada saat Surat tersebut diantar langsung oleh Tergugat kepada Penggugat ternyata Penggugat tidak bersedia menerima Surat tersebut.

- Bahwa kemudian Tergugat dengan itikad baik kembali mengirimkan surat No. 513/MED/EXT/15, tanggal 12 Maret 2015 yang pada intinya memberikan waktu 3 bulan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek jaminan hutang sebagai pelunasan hutang kepada Tergugat.

- Bahwa benar Penggugat melalui kuasa hukumnya ada mengirimkan Surat Permohonan Keringanan Penyelesaian Kredit kepada Tergugat sesuai dengan suratnya No. 58/SBR/III/2015 tanggal 30 Maret 2015, dan Tergugat melalui kuasa hukumnya juga telah pula membalas surat tersebut dengan Surat No. 053/WP/XT/IV/2015, tanggal 06 April 2015, dan selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat kembali meminta waktu 18 bulan untuk menjual objek jaminan melalui suratnya No. 65/SBR/V/2015, tanggal 4 Mei 2015.

- Bahwa mengingat Penggugat telah tidak membayar angsuran hutangnya kepada Tergugat sejak bulan Nopember 2014 sampai dengan sekarang dan dengan itikad baik Tergugat telah memberikan waktu selama 3 bulan untuk menjual objek jaminan, tetapi tidak juga Penggugat melunasi hutangnya maka Tergugat tidak dapat memberikan lagi keringanan waktu selama 18 bulan sebagaimana yang dimintakan oleh Penggugat tersebut.

- Bahwa oleh karena Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat telah berkali-kali memperingati Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya akan tetapi Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya tersebut maka terbukti Penggugat telah melakukan Wanprestasi (cidera janji) dan dengan demikian Tergugat mengajukan permohonan Eksekusi Akta Hak Tanggungan terhadap Penggugat selaku Debitur pada tanggal 07 Agustus 2015, dan telah terdaftar di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn

- Bahwa Pengadilan Negeri Medan dalam perkara eksekusi akta hak tanggungan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tersebut telah melakukan pemanggilan secara patut dan sah menurut hukum terhadap Penggugat, untuk ditegur (Aanmaning) guna membayar hutang Penggugat, hal ini sesuai dengan Berita Acara Peneguran (Aanmaning) Nomor : 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 09 September 2015 dan tanggal 30 September 2015, akan tetapi Penggugat tidak datang menghadiri Aanmaning tersebut ke Pengadilan Negeri Medan, dan juga tidak melunasi hutang-hutangnya.

- Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat tidak juga melunasi hutangnya, maka terhadap jaminan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai telah pula diletakkan Sita Eksekusinya oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Berita Acara Sita Eksekusi (Executorial Beslag) No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tertanggal 18 Nopember 2015 Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tertanggal 23 Oktober 2015 (Penetapan Sita Eksekusi).
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak juga membayar hutangnya maka Pengadilan Negeri Medan telah mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 23 Oktober 2015.
- Bahwa dengan demikian Penetapan Lelang Eksekusi No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 23 Oktober 2015 tersebut adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga patutlah untuk dipertahankan.
- Bahwa berkaitan dengan limit lelang adalah merupakan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri Medan dalam menentukannya dengan demikian Tergugat tidak ada campur tangan, dan Ketua Pengadilan Negeri Medan dalam menentukan limit lelang tersebut adalah berdasarkan kepada penilaian dari penilai independen (appraisal), sehingga telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.
- Bahwa dengan demikian tidak benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan Permohonan Lelang Eksekusi yang Tergugat ajukan dan berkaitan dengan dengan limit lelang yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan.
- Bahwa dalil gugatan Penggugat point 13 haruslah ditolak, hal ini dikarenakan didalam proses pelelangan yang diajukan Tergugat telah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dimana didalam penetapan limit lelang berdasarkan penilaian dari appraisal independen yang dimohonkan oleh Pengadilan Negeri Medan sebagai dasar dari Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menentukan harga limit objek jaminan yang akan dilelang.
- Bahwa dengan demikian adapun nilai limit dari objek jaminan Penggugat sebesar Rp. 1.343.000.000,- (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah) adalah nilai yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan bukan merupakan nilai yang ditetapkan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa :

- Bahwa TURUT TERGUGAT II hanya akan menanggapi hal-hal yang terkait dengan kewenangan TURUT TERGUGAT II dan tidak akan menanggapi dalil-dalil yang berada di luar kewenangan TURUT TERGUGAT II.
- Bahwa dalam surat gugatan PENGGUGAT tidak dijelaskan keterkaitan TURUT TERGUGAT II dalam pokok perkara sehingga cukup beralasan apabila KPKNL Medan in casu TURUT TERGUGAT II untuk selanjutnya dinyatakan bukan Para Pihak dalam perkara ini.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan

mengadili perkara a quo untuk dapat kiranya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan Eksepsi TURUT TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara;
- Menyatakan KPKNL Medan in casu TURUT TERGUGAT II dikeluarkan sebagai Para PIHAK dalam perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan juga berdasarkan dalil jawaban Tergugat dan dalil Jawaban Turut Tergugat tersebut diatas maka dapat diperoleh fakta hukum yang telah diakui mereka pihak-pihak yang berperkara adalah sebagai berikut :

- Bahwa benar Penggugat telah berhutang kepada Tergugat sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 03, tanggal 02 April 2012 yang diperbuat dihadapan Belahim, SH., MKn Notaris di Kabupaten Deli Serdang, Jo. Surat Perubahan Perjanjian Kredit No: 028/136/PRB/MED/13, tanggal 22 Maret 2013.
- Bahwa benar adapun hutang/kredit Penggugat tersebut adalah dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat milyar seratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 8,88 % (delapan koma delapan puluh delapan persen) pertahun fixed untuk tahun pertama, kedua dan ketiga dan hutang/kredit dari Termohon Eksekusi harus dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 3 April 2022.
- Bahwa benar sebagai jaminan atas hutang-hutang/kredit Penggugat tersebut, maka oleh Penggugat telah memberikan kepada Tergugat yaitu berupa :

1. "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai, seluas 64 m² (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01287/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 49.
2. "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Sukadamai, seluas 64 m² (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01297/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan,

Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 48.

3. "Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Sukadamai, seluas 64 m² (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01298/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 47

- Bahwa benar pada tanggal 22 Maret 2013 Penggugat telah membayar sebahagian hutangnya dan menarik 2 (dua) sertifikat dari 3 (tiga) sertifikat yang di jaminkan kepada Tergugat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2807/Sukadamai dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2808/Sukadamai.

- Bahwa akan tetapi Penggugat masih mempunyai sisa hutang yang masih harus dibayar kepada Tergugat sebesar Rp. 1.285.493.225,95,- (satu milyar dua ratus delapan puluh lima juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima rupiah Sembilan puluh lima sen) yang harus dilunasi Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 3 April 2022, diluar dari pada Bunga dan Denda keterlambatan dengan jaminan kredit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai tercatat atas nama Penggugat.

- Bahwa akan tetapi Penggugat tidak membayar sisa hutangnya tersebut sebagaimana mestinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan sehingga mengakibatkan hutang kredit Penggugat menjadi macet.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan juga berdasarkan dalil jawaban Tergugat serta dalil Jawaban Turut Tergugat tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan pokok sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya adalah sebagai berikut :

Apakah tindakan hukum yang dilakukan Tergugat sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 8 Desember 2015 untuk melakukan pelelangan atas jaminan yang diagunkan oleh Penggugat yaitu : 1 (satu) bidang tanah dengan luas \pm 64 M² sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dengan harga Rp. 1.343.000.000 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah) melalui perantara Turut Tergugat, yang akan dilaksanakan di Kantor Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 19 April 2016 sebagaimana Pengumuman Lelang Eksekusi kredit dengan nilai jual yang sesuai dengan harga pasaran oleh karena nilai jual terhadap 1 (satu) unit

ruko Penggugat tersebut sekitar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan Tergugat akan melelang Jaminan Kredit Penggugat tersebut hanya seharga Rp. 1.343.000.000 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah), sangat jelas tindakan Tergugat ini hanya mementingkan dirinya sendiri saja tanpa mempertimbangkan kerugian yang diderita oleh Penggugat serta apakah Penetapan Lelang sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 8 Desember 2015 tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sehingga dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat di sangkal oleh para Tergugat maka berdasarkan pasal 283 RBg yang menyatakan” Barang siapa mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu ” dengan Demikian beban pembuktian dibebankan kepada Penggugat terlebih dahulu untuk membuktikan dalil gugatannya, baru kemudian Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II dibebankan untuk membuktikan dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa P-1 s/d P-6 sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa T.-1 s/d T.-22 sedang Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa TT-1,s/d TT-8

Menimbang, bahwa Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan pokok dalam perkara aquo yaitu apakah benar sebagaimana yang didalilkan Penggugat bahwa Apakah tindakan hukum yang dilakukan Tergugat sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 8 Desember 2015 untuk melakukan pelelangan atas jaminan yang diagunkan oleh Penggugat yaitu : 1 (satu) bidang tanah dengan luas \pm 64 M² sebagaimana diurakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Kel.Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia tanggal 18 Oktober 2011 berikut 1 (satu) unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3 (tiga), setempat dikenal dengan Komplek CBD Polonia Blok B No. 49, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dengan harga Rp. 1.343.000.000 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah) melalui perantara Turut Tergugat, yang akan dilaksanakan di Kantor Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 19 April 2016 sebagaimana Pengumuman Lelang Eksekusi kredit dengan nilai jual yang sesuai dengan harga pasaran oleh karena nilai jual terhadap 1 (satu) unit ruko Penggugat tersebut sekitar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan Tergugat akan melelang Jaminan Kredit Penggugat tersebut hanya seharga Rp. 1.343.000.000 (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah), sangat jelas tindakan Tergugat ini hanya mementingkan dirinya sendiri saja tanpa mempertimbangkan kerugian yang diderita oleh Penggugat serta apakah Penetapan Lelang sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 8 Desember 2015 tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sehingga dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti (P-1) yang sama dengan bukti T-11) yaitu Akte Perjanjian Kredit No.03 tertanggal 02 April 2012, yang dibuat oleh BELAHIM, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Deli Serdang, dimana Penggugat selaku Termohon Eksekusi atau Debitur dan Tergugat selaku Pemohon Eksekusi atau Kreditur telah melakukan perjanjian kredit, dimana Tergugat selaku Pemohon Eksekusi atau Kreditur telah memberikan pinjaman untuk pembelian rumah tempat tinggal kepada Penggugat selaku Termohon Eksekusi atau Debitur yaitu berupa Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah pokok tidak melebihi sebesar Rp4.100.000.000,-(empat milyar seratus juta rupiah) dengan dibebankan bunga yang ditetapkan oleh Bank adalah 8,88 %(delapan koma delapan puluh delapan persen) pertahun, biaya provisi sebesar 0,5 % (nol koma lima per seribu) flat untuk 10(sepuluh) tahun, serta biaya administrasi sebesar 1 0/0 0 (satu permil) untuk 10(sepuluh) tahun, perjanjian kredit ini dibuat untuk jangka 10(sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) bulan, terhitung mulai tanggal 03 April 2012 dan akan berakhir pada tanggal 03 April 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-12 yaitu Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 028/136/PRB/MED/13, tertanggal 22 Maret 2013 yang dibuat dibawah tangan yang bermeterai, Tergugat selaku Pemohon Eksekusi dan Penggugat selaku Termohon Eksekusi telah sepakat untuk perubahan fasilitas sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 1 Akta Perjanjian Kredit Nomor 3 tertanggal 02 April 2012 khususnya merubah fasilitas kredit semula sebesar Rp Rp.4.100.000.000,-(empat milyar seratus juta rupiah), kini menjadi sebesar Rp 1 .285.493.225,95,-(satu milyar dua ratus delapan puluh lima juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus dua puluh lima 95/100 rupiah.);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-12 yaitu Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 028/136/PRB/MED/13, tertanggal 22 Maret 2013 yang dibuat dibawah tangan yang bermeterai , dimana Tergugat selaku Pemohon Eksekusi dan Penggugat selaku Termohon Eksekusi telah sepakat untuk perubahan jangka waktu sebagaimana dalam pasal 2 ayat 1 Akte Perjanjian Kredit Nomor 03 tertanggal 02 April 2012, khususnya merubah jangka waktu sehingga menjadi 109 (seratus Sembilan) bulan, terhitung mulai tanggal 22 Maret 2013 dan akan berakhir pada tanggal 3 April 2022.

Menimbang, bahwa kewajiban Penggugat selaku Termohon Eksekusi yang harus dibayar sampai dengan posisi pertanggal 05 Agustus 2015 adalah sebesar Rp. 1.258.248.171,89,- (satu milyar dua ratus lima puluh delapan juta dua ratus empat puluh delapan ribu seratus tujuh puluh satu rupiah delapan puluh Sembilan sen) sebagaimana Surat Perincian jumlah Hutang Debitur atas nama TJHIA TJEN TEN, tertanggal 05 Agustus 2015 dengan rincian sebagai berikut :

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) :

1. Hutang Pokok : Rp. 1.128.229.923,23
2. Bunga : Rp. 97.735.859,40,-

3. Denda : Rp 32.282.389,26,-
Total Kewajiban : Rp 1.258.248.171,89,-

Menimbang,bahwa terhadap fasilitas kredit dalam bentuk Pemilikan Rumah (KPR) belum berakhir, yang mana akan berakhir pada tanggal 3 April 2022, akan tetapi Penggugat selaku Termohon Eksekusi hingga sampai saat ini tidak pernah lagi melaksanakan kewajiban atas hutangnya,terlebih-lebih telah diperingati baik dari Tergugat selaku Pemohon Eksekusi maupun melalui kuasanya.

Menimbang,bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 11(sebelas) ayat 4(empat) Akte Perjanjian Kredit Nomor 03 tertanggal 02 April 2012 dimana Penggugat selaku Termohon Eksekusi telah menyimpang dari apa yang telah ditentukan dalam Pasal 2,perjanjian ini, Bank berhak untuk menagih pokok berikut bunga dan biaya-biaya lain tetapi tidak terbatas ongkos untuk menagih hutang tersebut di dalam dan di luar Pengadilan kepada debitur dan debitur berkewajiban untuk membayar jumlah uang yang terhutang tersebut kepada Bank berdasarkan perjanjian dan perjanjian jaminan secara sekaligus serta mengakhiri jangka waktu kredit ini tanpa perlu peringatan atau teguran berupa dari siapapun juga apabila debitur lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam perjanjian ini,atas kelalaian tersebut maka pihak Bank(Pemohon Eksekusi) berhak segera mengakhiri perjanjian kredit tersebut serta berhak untuk menagih hutang pokok berikut bunga serta biaya-biaya lainnya, dengan jalan untuk menjual barang jaminan milik Penggugat selaku Termohon Eksekusi di depan Umum melalui Pengadilan Negeri Medan.;

Menimbang,bahwa oleh karena Perjanjian Kredit antara Tergugat selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur telah diakhiri dan Penggugat selaku Debitur tidak pernah lagi membayar kewajibannya sebagaimana mestinya kepada Kreditur selaku Tergugat, dan terlebih-lebih Kreditur/Tergugat juga melalui Kuasanya telah pula memberikan peringatan-peringatan kepada Debitur/Penggugat,sesuai bukti T-17, T-18, T-19, sebagaimana surat kewajiban kredit saudara (surat peringatan I tertanggal 16 Desember 2014, NO.1671/MED-STKC/EXT/14, jo Surat Kewajiban Kredit Saudara (Surat Peringatan II) tertanggal 12 Maret 2015, Nomor 0286/MED-STKC/EXT/15, jo Surat Kewajiban kredit saudara (Surat Peringatan Terakhir) tertanggal 21 April 2015, Nomor 0393/MED-STCK/EXT/15, jo Surat Peringatan Nomor 086/WP/XT/VI/2015,tertanggal 23 Juni 2015 dan balasan surat Permohonan tertanggal 20 April 2015 dan surat Peringatan Terakhir Nomor 098/WP/XT/VII/2015, tertanggal 02 Juli 2015

Menimbang,bahwa selanjutnya atas perjanjian Kredit dimaksud dimana Debitur/Penggugat telah memberikan jaminan kepada Kreditur/Tergugat yaitu berupa jaminan milik Debitur/Penggugat, guna sebagai Jaminan hutang

Debitur/Penggugat yaitu : Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai, seluas 64 m² (enam puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober 2011 Nomor : 01287/Sukadamai/2011, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Sukadamai, tercatat atas nama Tjhia Tjen Ten (Termohon Eksekusi), meliputi juga 1 (satu) Unit bangunan rumah toko permanen bertingkat 3, diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan instalasi listrik dan air leading tanpa meteran, setempat dikenal sebagai Komplek CBD Polonia Blok B No. 49 sesuai bukti T-10 Bahwa sesuai bukti T-9 Terhadap jaminan tersebut diatas telah diletakkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 94/2012, tertanggal 05 April 2012 jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 7814/2012, tertanggal 05 Juli 2012 yang dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp. 4. 920.000.000,-(empat milyar Sembilan ratus dua puluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian kredit antara Kreditur/Tergugat dengan Debitur/Penggugat telah diakhiri, namun hingga sampai saat ini Debitur/Penggugat tetap juga tidak bersedia memenuhi kewajibannya, maka sesuai bukti (T-1) Kreditur/Tergugat telah mengajukan Permohonan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan supaya berkenan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Medan untuk melakukan penjualan dimuka Umum atas barang jaminan milik Debitur/Penggugat sebagai pembayaran hutang Debitur/Penggugat yang terlebih dahulu ditegur/aanmaning serta selanjutnya dilaksanakan penyitaan eksekusi.

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan diatas bahwa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat telah berkali-kali memperingati Penggugat untuk melasanakan kewajibannya akan tetapi Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya tersebut maka telah ditemukan fakta bahwa Penggugat telah melakukan Wanprestasi (cidera janji) sehingga dengan demikian Tergugat berdasarkan bukti (T-1) telah mengajukan permohonan Eksekusi Akta Hak Tanggungan terhadap Penggugat selaku Debitur pada tanggal 07 Agustus 2015, dan telah terdaftar di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Medan dalam perkara eksekusi akta hak tanggungan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tersebut telah melakukan pemanggilan secara patut dan sah menurut hukum terhadap Penggugat, untuk ditegur (Aanmaning) guna membayar hutang Penggugat, sesuai dengan Berita Acara Peneguran (Aanmaning) Nomor : 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn tanggal 09 September 2015 sesuai bukti (T-3) dan tanggal 30 September 2015 bukti (T-4), akan tetapi Penggugat tidak datang menghadiri Aanmaning tersebut ke Pengadilan Negeri Medan, dan juga tidak melunasi hutang-hutangnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat tidak juga melunasi hutangnya, maka terhadap jaminan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2797/Sukadamai telah pula diletakkan Sita Eksekusinya oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Berita Acara Sita Eksekusi

(Executorial Beslag) No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tertanggal 18 Nopember 2015 Bukti(T-6) Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tertanggal 23 Oktober 2015 (Penetapan Sita Eksekusi) sesuai bukti (T-5). Yang dilanjutkan dengan mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 08 Desember 2015. sesuai bukti (T-7) ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan uraian pertimbangan hukum diatas dengan demikian Penetapan Lelang Eksekusi No. 50/Eks/HT/2015/PN.Mdn, tanggal 08 Desember 2015 tersebut adalah telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga patutlah untuk dipertahankan.

Menimbang, bahwa terkait dengan harga limit lelang atas objek jaminan Penggugat sebesar Rp. 1.343.000.000,- (satu milyar tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah) yang diajukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan, karena sebelumnya dalam menentukan limit lelang tersebut telah didasarkan kepada penilaian dari penilai independen (appraisal), sehingga secara akuntabilitas telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan Permohonan Lelang Eksekusi yang Tergugat ajukan dan berkaitan dengan dengan limit lelang yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan tidaklah terbukti dikarenakan didalam proses pelelangan yang diajukan Tergugat telah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat tidak dapat membuktikan dali-dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat dan Turut Tergugat telah berhasil membuktikan Sangkalannya, maka Tergugat dan Turut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana di dalilkan Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak beralasan dan ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka dalil-dalil dan bukti-bukti selebihnya dari pihak yang berperkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat berada di pihak yang kalah dan beralasan hukum untuk dihukum untuk membayar biaya perkara.

Memperhatikan akan Pasal Undang-Undang dan Ketentuan hukum yang Bersangkutan.

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ;

DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan Propisi untuk seluruhnya. ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.719.000.- (tujuh ratus sembilan belas ribu rupiah).-

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari KAMIS, tanggal 13 OKTOBER 2016, oleh kami, SONTAN MERAUKE SINAGA, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, TOTO RIDARTO, S.H., M.H. dan TUMPANULI MARBUN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusanmana diucapkan pada hari KAMIS tanggal 20 OKTOBER 2016 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu, POTALFIN SIREGAR, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat. dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat .-

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TOTO RIDARTO, S.H. M.H.
S.H., M.H.

SONTAN MERAUKE SINAGA,

TUMPANULI MARBUN,SH,MH

Panitera Pengganti,

POTALFIN SIREGAR, SH.

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pdf Rp. 30.000.-
 2. Biaya proses Rp. 75.000.-
 3. Leges Rp. 3.000.-
 4. Ongkos panggil Rp. 600.000.-
 5. Materai Rp. 6.000.-
 6. Redaksi Rp. 5.000.-
- T o t a l Rp. 719.000.-

Perihal :

Data Putusan tentang Perbuatan Melawan Hukum dari arsip perdata Pengadilan Negeri Medan guna membantu sebagai sumber bahan riset Mahasiswa Fakultas Hukum Medan Area.

| PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) | | | | |
|-------------------------------|------------|----------------|--|------------------------------------|
| No. | PUTUSAN | JUMLAH PUTUSAN | KETERANGAN | TOTAL JUMLAH PUTUSAN 2015 S/D 2016 |
| 01. | Tahun 2015 | 37 | Terdapat putusan mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait permasalahan sengketa perdata. | 179 |
| 02. | Tahun 2016 | 142 | Terdapat putusan mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait permasalahan sengketa perdata. | |

Semoga data yang diberikan ini dapat membantu dan dipergunakan dengan baik bagi Mahasiswa Fakultas Hukum Medan Area atas NAMA : JOKO PURNOMO, NPM : 13.840.0010 sebagai bahan pendukung penelitian melalui riset perkara perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Obyek Lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Medan.

- Arsip Perdata.



Ket. Data diatas dicari melalui aplikasi penelusuran perkara (SIPP) untuk diarahkan ke bagian hukum