



PUTUSAN

Nomor 695 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HALIM PERDAMAIAN,**
2. **SERLI SONATA,**
3. **HELEN TE LEE HUA,** ketiganya bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani, Nomor 35, Kelurahan Pasar Teluk Dalam, Kecamatan Teluk Dalam, Kabupaten Nias Selatan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini ketiganya memberikan kuasa kepada Itamari Lase, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Towi-Towi, Nomor 5, Iraonogeba, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2020;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **KHAIMAR HAREFA, S.H., Sp.N.,** berkantor di Jalan Diponegoro, Nomor 46, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara;
2. **ARDIMAN ZEBUA, S.H., M.Kn.,** berkantor di Jalan Diponegoro, Nomor 36, Teluk Dalam, Kabupaten Nias Selatan, Provinsi Sumatera Utara;
3. **PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk c.q. PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk WILAYAH SUMUT c.q. PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk CABANG GUNUNGSITOLI,** berkedudukan di Jalan Gomo, Nomor 1-3, Kelurahan Pasar, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



Utara, diwakili oleh Mangiring Lumban Gaol, selaku Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Gunungsitoli, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ruthi Dellia Rozalita, selaku Account Officer PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Gunungsitoli, berkantor di Jalan Gomo, Nomor 1-3, Gunungsitoli, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2020;

4. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), berkedudukan di

Jalan Kenanga, Nomor 99, Kota Padang Sidempuan, Sumatera Utara, diwakili oleh Hadiyanto, selaku Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M, selaku Kepala Biro Advokasi Kementerian Keuangan, dan kawan-kawan, berkantor di Kantor Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I, Lantai 15, Kementerian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin, Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2019;

5. KIBARET SARUMAHA, bertempat tinggal di Jalan Sudirman, Kelurahan Pasar Teluk Dalam, Kecamatan Teluk Dalam, Kabupaten Nias Selatan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aliade Sarumaha, bertempat tinggal di Jalan Saonigeho, Nomor 2, Kelurahan Pasar Teluk Dalam, Kecamatan Teluk Dalam, Kabupaten Nias Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 30 Juli 2019;

Para Termohon Kasasi;

dan

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN NIAS SELATAN**, berkedudukan di Jalan
Baloho, Nomor 8, Kecamatan Teluk Dalam, Kabupaten Nias
Selatan, Provinsi Sumatera;

Turut Termohon Kasasi:

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Gunungsitoli untuk
memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III,
Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum
dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
3. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Perjanjian Kredit Nomor 88,
tertanggal 23 Juni 2011 sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki
kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul
daripadanya;
4. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Addendum Penambahan
Fasilitas Kredit Baru Nomor 49, tertanggal 29 Maret 2012 sebagai akta
dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan
segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
5. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Addendum Perpanjangan
Perjanjian Kredit Nomor 33, tertanggal 19 Juli 2012 sebagai akta
dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan
segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
6. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Addendum Perpanjangan
Perjanjian Kredit dan Suplesi Kredit Nomor 42, tertanggal 17 Mei 2013
sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum
mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



7. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Perjanjian Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor 06, tertanggal 8 Agustus 2014 sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
8. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 18, tertanggal 12 Juni 2015 sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
9. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 427/2011 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
10. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 21/2013 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
11. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 425/2011 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
12. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 549/2012 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



13. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 533/2012 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
14. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 55/2014 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
15. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum tindakan atau perbuatan Tergugat III yang menjual secara lelang objek jaminan khususnya terhadap tanah berikut bangunan permanen yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 795/Pasar Teluk Dalam, Surat Ukur Nomor 79/Pasar Teluk Dalam/2009, tanggal 14 September 2009 atas nama Helen Te Lee Hua (Penggugat III) dan tanah berikut bangunan permanen yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 51/Hilimaetaniha, Surat Ukur Nomor 03/Hilimaetaniha/2008, tanggal 15 Agustus 2008 atas nama Halim Perdamaian (Penggugat I) adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
16. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum tindakan atau perbuatan Tergugat IV yang melakukan lelang eksekusi objek jaminan pada tanggal 28 Mei 2019 khususnya terhadap tanah berikut bangunan permanen yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 795/Pasar Teluk Dalam, Surat Ukur Nomor 79/Pasar Teluk Dalam/2009, tanggal 14 September 2009 atas nama Helen Te Lee Hua (Penggugat III), dan tanah berikut bangunan permanen yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 51/Hilimaetaniha, Surat Ukur Nomor 03/Hilimaetaniha/2008, tanggal 15 Agustus 2008 atas nama Halim

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



Perdamaian (Penggugat I) adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;

17. Menyatakan oleh karena itu wajib Turut Tergugat untuk taat, menaati dan melaksanakan segala keputusan hukum dalam perkara *a quo* dan wajib pula untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 795/Pasar Teluk Dalam, Surat Ukur Nomor 79/Pasar Teluk Dalam/2009, tanggal 14 September 2009 atas nama Helen Te Lee Hua (Penggugat III) dan tanah berikut bangunan permanen yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 51/Hilimaetaniha, Surat Ukur Nomor 03/Hilimaetaniha/2008, tanggal 15 Agustus 2008 atas nama Halim Perdamaian (Penggugat I) sampai putusan dalam perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
18. Menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus seketika putusan dalam perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
19. Menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian imateriil kepada Penggugat I sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus seketika putusan dalam perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
20. Menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut lalai melaksanakan keputusan pengadilan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
21. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali;



22. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Mulia Ibu Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli c.q. Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka Para Penggugat bermohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

- Gugatan Para Penggugat salah pihak (*error in persona*);
- Gugatan Para Penggugat tidak cermat;

Eksepsi Tergugat II:

- Gugatan Para Penggugat terlalu dini (*prematur*);
- Para Penggugat salah menarik pihak;

Eksepsi Tergugat III:

- Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Eksepsi Tergugat IV:

- Eksepsi *error in persona*;
- Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Eksepsi Tergugat V:

- Gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);
- *Exceptie doli mali*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Gunungsitoli untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa sah Surat Perjanjian Kredit Nomor 88, tanggal 23 Juni 2011 berikut perubahan-perubahannya yang terakhir dengan Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu dan Restrukturisasi Kredit Nomor 15, tanggal 14 Desember 2016;



3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Kredit Nomor 88, tanggal 23 Juni 2011, berikut perubahan-perubahannya yang terakhir dengan Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu dan Restrukturisasi Kredit Nomor 15, tanggal 14 Desember 2016;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar tunggakan pokok fasilitas kredit perbulan September 2019 adalah sebesar Rp1.320.590.708,00 serta membayar tunggakan bunga dan penalty sebesar Rp799.508.945,00 secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengganti ganti kerugian imateriil Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang telah dicemarkan nama baik yang telah dijaga selama ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dengan jumlah sebesar sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Gunungsitoli telah memberikan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Gst, tanggal 29 Januari 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp6.322.000,00 (enam juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 144/PDT/2020/PT MDN, tanggal 20 Mei 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 12 Juni 2020, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Juni 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 6/Kas/Akta.Pdt/2020/PN Gst *juncto* Nomor 144/Pdt/2020/PT MDN *juncto* Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Gst, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Juli 2020;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 Juli 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/Para Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 20 Mei 2020 Nomor 144/PDT/2020/PT MDN *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli tanggal 29 Januari 2020, Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Gst yang dimohonkan kasasi;

Mengadili Sendiri:

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terbanding I/dahulu Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi I, Terbanding II/dahulu Tergugat II/sekarang Termohon Kasasi II, Terbanding III/dahulu Tergugat III/sekarang Termohon Kasasi III, Terbanding IV/dahulu Tergugat IV/sekarang Termohon Kasasi IV dan Terbanding V/dahulu Tergugat V/sekarang Termohon Kasasi V;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan mengabulkan gugatan dari Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/dahulu Tergugat I, Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/dahulu Tergugat II, Termohon Kasasi III/dahulu Terbanding III/dahulu Tergugat III, Termohon Kasasi IV/dahulu Terbanding IV/dahulu Tergugat IV, dan Termohon Kasasi V/dahulu Terbanding V/dahulu Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
3. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Perjanjian Kredit Nomor 88, tertanggal 23 Juni 2011 sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
4. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Addendum Penambahan Fasilitas Kredit Baru Nomor 49, tertanggal 29 Maret 2012 sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
5. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Addendum Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 33, tertanggal 19 Juli 2012 sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
6. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Addendum Perpanjangan Perjanjian Kredit dan Suplesi Kredit Nomor 42, tertanggal 17 Mei 2013

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;

7. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Perjanjian Perpanjangan dan Suplesi Kredit Nomor 06, tertanggal 8 Agustus 2014 sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
8. Menyatakan wajib menurut hukum Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 18, tertanggal 12 Juni 2015 sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
9. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 427/2011 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
10. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 21/2013 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
11. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 425/2011 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
12. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 549/2012 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;

13. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 533/2012 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
14. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 55/2014 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) sebagai Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak memiliki kekuatan eksekusi menurut hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
15. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum tindakan atau perbuatan Termohon Kasasi III/dahulu Tergugat III yang menjual secara lelang objek jaminan khususnya terhadap tanah berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 795/Pasar Teluk Dalam, Surat Ukur Nomor 79/Pasar Teluk Dalam/2009, tanggal 14 September 2009 atas nama Helen Te Lee Hua (Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding III/dahulu Penggugat III), dan tanah berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 51/Hilimaetaniha, Surat Ukur Nomor 03/Hilimaetaniha/2008, tanggal 15 Agustus 2008 atas nama Halim Perdamaian (Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/dahulu Penggugat I) adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
16. Menyatakan oleh karena itu wajib menurut hukum tindakan atau perbuatan Tergugat IV yang melakukan lelang eksekusi objek jaminan pada tanggal 28 Mei 2019 khususnya terhadap tanah berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 795/Pasar Teluk Dalam, Surat Ukur Nomor 79/Pasar Teluk Dalam/2009,

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 September 2009 atas nama Helen Te Lee Hua (Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding III/dahulu Penggugat III), dan tanah berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 51/Hilimaetaniha, Surat Ukur Nomor 03/Hilimaetaniha/2008, tanggal 15 Agustus 2008 atas nama Halim Perdamaian (Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/dahulu Penggugat I) adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;

17. Menyatakan oleh karena itu wajib Turut Tergugat untuk taat, menaati dan melaksanakan segala keputusan hukum dalam perkara *a quo*, dan wajib pula untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 795/Pasar Teluk Dalam, Surat Ukur Nomor 79/Pasar Teluk Dalam/2009, tanggal 14 September 2009 atas nama Helen Te Lee Hua (Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding III/dahulu Penggugat III), dan tanah berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 51/Hilimaetaniha, Surat Ukur Nomor 03/Hilimaetaniha/2008, tanggal 15 Agustus 2008 atas nama Halim Perdamaian (Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/dahulu Penggugat I) sampai putusan dalam perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
18. Menyatakan menghukum Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/dahulu Tergugat I, Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/dahulu Tergugat II, Termohon Kasasi III/dahulu Terbanding III/dahulu Tergugat III, Termohon Kasasi IV/dahulu Terbanding IV/dahulu Tergugat IV, dan Termohon Kasasi V/dahulu Terbanding V/dahulu Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/dahulu Para Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus seketika putusan dalam perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
19. Menyatakan menghukum Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/dahulu Tergugat I, Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/dahulu Tergugat II,

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi III/dahulu Terbanding III/dahulu Tergugat III, Termohon Kasasi IV/dahulu Terbanding IV/dahulu Tergugat IV, dan Termohon Kasasi V/dahulu Terbanding V/dahulu Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian imateriil kepada Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/dahulu Penggugat I sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus seketika putusan dalam perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

20. Menyatakan menghukum Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/dahulu Tergugat I, Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/dahulu Tergugat II, Termohon Kasasi III/dahulu Terbanding III/dahulu Tergugat III, Termohon Kasasi IV/dahulu Terbanding IV/dahulu Tergugat IV dan Termohon Kasasi V/dahulu Terbanding V/dahulu Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari Para Termohon Kasasi tersebut lalai melaksanakan keputusan pengadilan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat III/sekarang Termohon Kasasi III Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Mulia Bapak Ketua Mahkamah Agung RI c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa permohonan kasasi *a quo* berpendapat lain, maka Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/dahulu Para Penggugat bermohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, II, III, IV dan V telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing diterima tanggal 10 Agustus 2020, 10 Agustus 2020, 3 Agustus 2020, 28 Juli 2020

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021

Disclaimer

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



dan 5 Agustus 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena berisi penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, halmana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagipula setelah mempelajari pertimbangan *judex facti* dihubungkan dengan keberatan Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasi tanggal 7 Juli 2020 dan jawaban Termohon Kasasi I, II, III, IV dan V, dalam kontra memori kasasi masing-masing tanggal 3 Agustus 2020, 27 Juli 2020 dan 5 Agustus 2020, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa perjanjian pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat III kepada Para Penggugat dibuat di hadapan Tergugat I dan II adalah sah dan mengikat sehingga perbuatan Tergugat III melakukan lelang atas objek hak tanggungan milik Para Penggugat melalui Tergugat IV sebagai akibat dari perbuatan ingkar janji oleh Para Penggugat adalah sah sesuai ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan;
- Bahwa lelang atas 2 (dua) bidang tanah dari 5 (lima) bidang tanah objek hak tanggungan dilaksanakan oleh Tergugat IV sesuai dengan ketentuan

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



lelang sehingga 2 (dua) bidang tanah objek lelang adalah sah milik Tergugat IV;

- Bahwa kalimat pada akhir Akta Perjanjian Kredit berbunyi “demikian akta ini... dibuat dan diselesaikan di Medan, pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh...” telah dipertimbangkan oleh *judex facti* sebagai kesalahan ketik yang tidak berakibat pada batalnya perjanjian, pertimbangan mana dapat dibenarkan;
- Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi putusan *judex facti* tidak tepat sepanjang mengenai gugatan rekonsvensi dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa dalam gugatan konvensi Para Penggugat Konvensi tidak membantah memiliki hutang kepada Tergugat III/Penggugat Rekonsvensi, hutang mana tidak dibayar kembali kepada Tergugat III/Penggugat Rekonsvensi sebagaimana disepakati sehingga dalil Tergugat III/Penggugat Rekonsvensi bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsvensi telah ingkar janji dan dihukum untuk membayar seluruh kewajibannya kepada Tergugat III/Penggugat Rekonsvensi beralasan untuk dikabulkan;
 - Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka putusan *judex facti* sepanjang mengenai tuntutan rekonsvensi tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana tercantum dalam putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi HALIM PERDAMAIAN dan kawan-kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah,

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. HALIM PERDAMAIAN, 2. SERLI SONATA** dan **3. HELEN TE LEE HUA** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 144/PDT/2020/PT MDN, tanggal 20 Mei 2020, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Gst, tanggal 29 Januari 2020, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi III untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sah Surat Perjanjian Kredit Nomor 88, tanggal 23 Juni 2011 berikut perubahan-perubahannya yang terakhir dengan Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu dan Restrukturisasi Kredit Nomor 15, tanggal 14 Desember 2016;

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Pemohon Kasasi telah wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Kredit Nomor 88, tanggal 23 Juni 2011, berikut perubahan-perubahannya yang terakhir dengan Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu dan Restrukturisasi Kredit Nomor 15, tanggal 14 Desember 2016;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Pemohon Kasasi untuk membayar tunggakan pokok fasilitas kredit perbulan September 2019 adalah sebesar Rp1.320.590.708,00 (satu miliar tiga ratus dua puluh juta lima ratus sembilan puluh ribu tujuh ratus delapan rupiah) serta membayar tunggakan bunga dan penalty sebesar Rp799.508.945,00 (tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus delapan ribu sembilan ratus empat puluh lima rupiah) secara tunai dan seketika;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 7 April 2021 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:
ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.
Ph.D.

ttd./
Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M.,

Panitera Pengganti,
ttd./
Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.
NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 19 dari 18 hal. Put. Nomor 695 K/Pdt/2021