



PUTUSAN

Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Medan yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan Ekonomi Syariah Antara:

PENGUGAT, umur 41 tahun, agama Kristen, Pekerjaan Karyawan Swasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Jl. Nusa Indah II No. 315, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Boni F. Sianipar, S.H., M.Hum Jhon Sabam Panjaitan, S.H. Tri Era Wahyudi, S.H.**, Advokat yang berkantor di Jalan Sei Merah No. 24 B Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2023, selanjutnya sebagai Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

Melawan

TERGUGAT yang beralamat di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 48 Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Peranita Hutaeruk, S.H., Arfan Fernando S.H., Angga Pratama, S.H.**, dkk Pegawai yang bertugas di PT Bank BTN yang ditugaskan untuk mewakili pihak Tergugat dalam persidangan yang berkantor di Menara Bank BTN Jalan Gajah Mada No.1 Jakarta Pusat 10130, dengan Surat Perintah Tugas tertanggal 11 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat;

Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat;

Halaman 1 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan secara elektronik melalui aplikasi e-Court register nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 29 Agustus 2023, telah mengajukan Ekonomi Syariah dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa benar, Penggugat adalah Pemegang Alas Hak yang sah atas sebidang tanah beserta sebuah bangunan Permanent yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C5** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan sebagaimana tercantum dalam Akad Wakalah KPR INDENSYAH antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 (Selaku Tergugat) dengan Jerry (Penggugat) dan Akad Pimbiayaan KPR INDENSYAH antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 (Selaku Tergugat).
2. Bahwa adapun harga beli dalam Akad Wakalah KPR INDENSYAH dan dalam Akad Pimbiayaan KPR INDENSYAH antara Penggugat dengan Tergugat II atas sebuah bangunan Permanent yang terletak di Perumahan Mansyur Prima Blok C5 Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan adalah sebesar Rp. 316.000.000,- (tiga ratus enam belas juta rupiah), dan Harga Jual bank dalam Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebesar Rp. 757.494.522, - (Tujuh ratus lima puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus dua puluh dua rupiah);
3. Bahwa Kemudian, Penggugat telah membayar Uang Muka & Biaya administrasi sebagaimana dalam Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH kepada Tergugat yang telah lunas dibayar yaitu sebesar Rp. 267.875.000,- (dua ratus enam puluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
4. Bahwa setelah Penggugat membayar Uang Muka & Biaya administrasi sebagaimana dalam Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH

Halaman 2 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



kepada Tergugat, Penggugat juga telah melakukan pembayaran angsuran secara bulanan kepada Tergugat sebesar Rp. 4. 208.300,- (empat juta dua ratus delapan ribu tiga ratus rupiah) yang di mulai pada awal tahun 2014 s.d tahun 2019 selama ± (kurang lebih) 48 (empat puluh delapan bulan) kali pembayaran;

Dengan rincian yaitu : $48 \times \text{Rp. } 4.208.300 = \text{Rp. } 201.998.400,-$ (dua ratus satu juta Sembilan ratus Sembilan puluh delapan ribu empat ratus rupiah);

5. Bahwa dengan adanya Akad Wakalah KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 dan Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Penggugat telah membayar Uang Muka & Biaya administrasi sebagaimana dalam Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH kepada Tergugat yang telah lunas dibayar yaitu sebesar Rp. 267.875.000,- (dua ratus enam puluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan Penggugat juga telah melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat sebesar Rp. 4. 208.300,- (empat juta dua ratus delapan ribu tiga ratus rupiah) yang di mulai pada awal tahun 2014 s.d tahun 2019 selama ± (Kurang lebih) 48 (empat puluh delapan bulan), dengan total biaya yang telah dibayarkan yaitu sebesar : $48 \times \text{Rp. } 4. 208.300 = \text{Rp. } 201.998.400,-$ (dua ratus satu juta Sembilan ratus Sembilan puluh delapan ribu empat ratus rupiah), maka Patut dan beralasan menurut hukum, Akad Wakalah KPR INDENSYAH dan Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum serta mengikat Penggugat dan Tergugat;

6. Bahwa dikarenakan Akad Wakalah KPR INDENSYAH dan Akad Pimbiayaan KPR INDENSYAH antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum serta mengikat kepada Penggugat dan Tergugat, maka patut dan beralasan menurut hukum, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Penggugat adalah Pemegang Alas Hak yang sah satu-satunya atas

Halaman 3 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah beserta sebuah bangunan Permanent yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C5** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel.

PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan;

7. Bahwa disamping itu, atas seizin dan sepengetahuan Tergugat, Penggugat telah melakukan perubahan & penambahan bangunan (Renovasi) pada **Perumahan Mansyur Prima Blok C5** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, dimana Penggugat telah mengeluarkan biaya tambahan sebesar **Rp. 159.000.000,-** (seratus lima puluh Sembilan juta ribu rupiah);

8. Bahwa Selanjutnya Penggugat tidak pernah mengalihkan dan mengoper serta menjual hak Penggugat yaitu sebuah bangunan Permanent yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan kepada siapapun;

9. Bahwa Setelah melakukan pembayaran cicilan sebanyak \pm (kurang lebih) 48 (empat puluh delapan) kali pembayaran Penggugat mengalami kesulitan finansial (kesulitan ekonomi) yang kemudian diperparah oleh adanya virus Covid 19 yang mengakibatkan timbulnya Pandemi Covid 19 sehingga sangat mengganggu kemampuan Finansial dari Penggugat untuk melakukan pembayaran cicilan_Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 antara Penggugat dengan Tergugat;

10. Bahwa atas keterlambatan pembayaran cicilan tersebut, Tergugat kemudian menyurati Penggugat akibat dari keterlambatan pembayaran cicilan tersebut dengan surat nomor : 1737/MDN/SUPP/VII/2020 tertanggal 20 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Cabang Syariah Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (i.c Tergugat).

11. Bahwa terhadap surat nomor : 1737/MDN/SUPP/VII/2020 tertanggal 20 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Cabang Syariah Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (i.c Tergugat), Penggugat sudah mendatangi Kantor Cabang Syariah Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (i.c Tergugat) untuk bermusyawarah agar dapat solusi penyelesaian terhadap keterlambatan pembayaran ciciIn tersebut;

Halaman 4 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Kantor Cabang Syariah Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (i.c Tergugat) kemudian memberikan saran dan masukan kepada Penggugat agar dapat menyelesaikan permasalahan pembayaran cicilan Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 dengan cara mengajukan surat kepada Kantor Cabang Syariah Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (i.c Tergugat) mengenai penjadwalan (restrukturisasi) sisa pembayaran cicilan Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 dengan alasan bahwa Penggugat sedang mengalami kesulitan Finansial yang mana kesulitan Finansial tersebut makin diperparah dengan adanya Pandemi Covid 19;

13. Bahwa terhadap saran dan masukan tersebut, Penggugat telah sangat kooperatif dan telah melaksanakan saran dan masukan dari Kantor Cabang Syariah Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (i.c Tergugat) tersebut, dengan mengirimkan surat tertanggal 24 Agustus 2020 perihal Penjadwalan (Restrukturisasi) sisa pembayaran Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322;

14. Bahwa Tergugat kemudian tidak pernah membalas, mempertimbangkan serta memberikan jawaban tertulis atas surat Penggugat tertanggal 24 Agustus 2020 perihal Penjadwalan (Restrukturisasi) sisa pembayaran Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 dari Penggugat dan dengan sangat arogan kemudian mengirimkan surat nomor : 3345/MDN/SUPP/XI/2020 tertanggal 20 Nopember 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Cabang Syariah Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (i.c Tergugat) yang pada pokoknya menyampaikan akan mengosongkan dan melakukan lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan;

15. Bahwa Kantor Cabang Syariah Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (i.c Tergugat) kemudian mendirikan Plank

Halaman 5 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Pengumuman yang menyatakan bahwa sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan akan segera dilakukan lelang.

16. Bahwa perbuatan Kantor Cabang Syariah Medan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (i.c Tergugat) yang telah memaksa Penggugat mengosongkan dan meninggalkan sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat, dimana Penggugat tidak dapat menggunakan sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan terehitung sejak dari dipaksanya Penggugat untuk mengosongkan sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan adalah merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tercantum didalam ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1365** dimana **Perbuatan Melawan Hukum** didefinisikan sebagai : ***"Tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya"***;

17. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah memaksa agar Penggugat keluar dari sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan semenjak 20 Nopember 2020 dengan surat yang bernomor : 3345/MDN/SUPP/XI/2020 telah mengakibatkan Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk membayar biaya sewa rumah terhitung dari dipaksanya Penggugat untuk keluar dari sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr.



Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan;

18. Bahwa adapun total biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membayar biaya sewa rumah hingga saat ini adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pertahun dengan total biaya sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) X 3 tahun = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

19. Bahwa dengan adanya Plank Pengumuman yang didirikan oleh Tergugat di atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan yang merupakan milik dari Penggugat, dimana dinyatakan dalam Plank Pengumuman tersebut bahwa sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan yang merupakan Hak Milik dari Penggugat disita oleh Tergugat dikarenakan tidak mampu membayar cicilan Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 adalah merupakan jelas-jelas merusak nama baik dari Penggugat karena tidak sesuai dengan fakta dilapangan dimana Penggugat bukanlah tidak mau dan ataupun tidak mampu untuk membayar cicilan Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322, namun Penggugat hanyalah meminta Penjadwalan (Restrukturisasi) sisa cicilan Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 sesuai dengan Surat dari Penggugat tertanggal 24 Agustus 2020;

20. Bahwa disitanya sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan serta diumumkannya kepada khalayak ramai (masyarakat) bahwa Penggugat telah tidak mampu membayar cicilan Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syariah Medan Nomor : 70903322 sehingga sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan akan segera dilelang adalah nyata-nyata merupakan perbuatan yang tidak sesuai dengan fakta dilapangan dan telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian Imaterial yang berkaitan dengan Harkat dan Martabat dari Penggugat;

21. Bahwa kerugian Imaterial yang dialami oleh Penggugat sebenarnya tidaklah dapat dinilai dengan apapun juga, namun untuk mempermudah Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat membayar kerugian Imaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

22. Bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige daad**), maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat untuk dapat diusahai dan dikuasai sebagaimana layaknya pemilik yang sah, tanpa suatu hambatan atau halangan dalam bentuk apapun;

23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan dari putusan ini, maka wajar jika Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari yang harus dibayarkan oleh Tergugat bila lalai menjalankan Putusan perkara Aquo terhitung sejak Putusan perkara Aquo telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde).

berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Medan untuk sudi kiranya memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir di depan persidangan Pengadilan Agama Medan pada suatu hari yang khusus ditetapkan untuk itu guna

Halaman 8 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan perkara a quo, seraya mengambil dan menjatuhkan putusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara *Aquo*;
3. Menyatakan bahwa Akad Wakalah KPR INDENSYAH antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 dan Akad Pimbiayaan KPR INDENSYAH antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemegang Alas Hak satu-satunya yang sah atas sebidang tanah beserta sebuah bangunan Permanent yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum (***Onrechtmatige daad***);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Sewa Perumahan sebesar **Rp. 60.000.000,-** (enam puluh juta rupiah) oleh karena Penggugat tidak bisa menempati rumah yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C5** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, terpaksa membuat Penggugat menyewa rumah lain untuk tempat tinggal;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ganti kerugian Imaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah beserta sebuah bangunan Permanent yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C6** Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat untuk dapat diusahai dan dikuasai sebagaimana layaknya pemilik yang sah, tanpa suatu hambatan atau halangan dalam bentuk apapun;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (***dwangsoom***) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

Halaman 9 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap hari atas keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak hari putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

Apabila Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diputuskan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dihadiri oleh kuasa khususnya yaitu Boni F. Sianipar, S.H., M.Hum dkk. dan Tergugat dihadiri oleh kuasa khususnya yaitu Mohamad Rizaldy, Suhartono dan Prawoto di persidangan;

Bahwa, Kuasa Penggugat telah menyerahkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2023 dan kuasa Tergugat juga telah menyerahkan surat kuasa tertanggal 12 September 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan, dan Surat Tugas dari PT. Bank BTN (Persero) telah pula menyerahkan fotokopi kartu tanda pengenal masing-masing advokat serta fotokopi berita acara sumpah yang masing-masing dan kartu Advokad dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya Hakim Pengadilan Agama Medan menyatakan kuasa khusus Penggugat dan Kuasa Tergugat diizinkan beracara dalam perkara ini guna mewakili kepentingan Penggugat dan Tergugat;

Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar menyelesaikan sengketanya secara damai, sebagaimana amanat pasal 154 Rbg namun tidak berhasil;

Bahwa, Majelis telah pula menjelaskan kepada kedua belah pihak tentang kewajiban melaksanakan mediasi sesuai ketentuan pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016. Penggugat dan Tergugat telah menempuh proses mediasi dengan mediator **Drs. H. Soleh, S.H., M.H.**, namun berdasarkan laporan Mediator tanggal 03 Oktober 2023, antara Penggugat dan Tergugat tidak berhasil mencapai kesepakatan untuk berdamai;

Bahwa, oleh karena upaya perdamaian oleh Majelis Hakim dan melalui upaya mediasi tersebut tidak berhasil mendamaikan Penggugat dan Tergugat, maka pemeriksaan pokok perkara *a quo* dilanjutkan dengan

Halaman 10 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa, terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan jawaban dan Rekonvensi secara tertulis dengan suratnya tanggal 17 Oktober 2023 pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

a. DALAM EKSEPSI

1.1. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL

1.2. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* :

- a. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau.
- b. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau.
- c. Dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

1.3. Bahwa agar gugatan memenuhi syarat formil dalil gugatan haruslah terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) (M. Yahya Harahap, Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan). Gugatan dapat dinyatakan kabur didalamnya apabila mengandung cacat akan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tidak jelas dasar hukum dari sebuah gugatan yang diajukan;
- b. Tidak jelas akan objek yang digugat.
- c. Tidak dirinci secara jelas akan petitum gugatan.

Halaman 11 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



d. Terjadinya pertentangan antara posita (dalil) dengan petitum (tuntutan) gugatan.

1.4. Bahwa **PENGGUGAT** menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena perbuatan **TERGUGAT** yang memaksa mengosongkan dan mendirikan Plank Pengumuman yang menyatakan bahwa sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Perumahan Mansyur Prima Blok C 6 Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan akan segera dilakukan lelang.

1.5. Bahwa dasar hukum yang digunakan oleh **PENGGUGAT** untuk mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum kepada **TERGUGAT** sebagaimana dalam gugatannya, jelas sangat keliru dan juga menjadi sangat tidak beralasan karena perbuatan **TERGUGAT** sebagai Bank yang beritikad baik, mulai dari penyaluran pembiayaan, pembinaan pembiayaan dan dalam melakukan mendirikan plank pengumuman dan pesongongan jaminan yang mana akan **TERGUGAT** uraikan lebih jauh pada bagian pokok perkara, sudah sesuai dengan Akad Pembiayaan KPR Indensya yang telah disepakati antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat **PENGGUGAT** terbukti sama sekali tidak dapat menjelaskan ketentuan mana yang dilanggar oleh **TERGUGAT**, maka dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** dalam perkara a quo menjadi tidak berdasar hukum dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan.

1.6. Bahwa **PENGGUGAT** sangat tidak cermat dan jelas dalam menyusun gugatan, dilihat dari dalil-dalil gugatan dan petitum yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** sangat kabur terhadap objek yang menjadi jaminan yang terletak di **Perumahan Mansyur Prima Blok C 5 Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota**

Halaman 12 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



**Medan atau terletak di Perumahan Mansyur Prima Blok C 6
Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan
Medan Selayang, Kota Medan.**

1.7. Bahwa berdasarkan angka 1.1 sampai dengan butir 1.5 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila **TERGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar gugatan **PENGUGAT** dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO).

**1.8. PENGUGAT LEBIH DAHULU WANPRESTASI
(EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

1.9. Bahwa **PENGUGAT** merupakan nasabah yang memiliki kewajiban baik berupa pokok, margin keuntungan berikut denda kepada **TERGUGAT** selaku pemberi pembiayaan berdasarkan Akad Pembiayaan KPR Indensya yang telah disepakati bersama.

1.10. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada **TERGUGAT**, maka diketahui bahwa **PENGUGAT** berada pada posisi cidera janji dan **TERGUGAT** dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu **PENGUGAT** terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi **TERGUGAT** sehingga gugatan yang dilakukan oleh **PENGUGAT** sangatlah tidak berdasar.

1.11. Bahwa **PENGUGAT** dirasa tidak berhak mengajukan gugatan, sebab **PENGUGAT** sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Akad Pembiayaan KPR Indensya yang telah disepakati.

1.12. Bahwa **PENGUGAT** juga pernah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Medan dalam **Perkara Nomor 829/Pdt.G/2020/PN.Mdn juncto 552/Pdt/2021/PT MDN juncto 5043K/Pdt/2022** yang mana kuat dugaan, gugatan

Halaman 13 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



PENGUGAT hanya merupakan upaya untuk mengulur-ulur waktu pemenuhan kewajiban yang sudah tidak mungkin dipenuhi, sehingga patut dinyatakan bahwa **PENGUGAT** merupakan nasabah yang beriktikad buruk.

1.13. Bahwa oleh karena **PENGUGAT** telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan posisi cidera janji (*exceptio non adimpleti contractur*), kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT** dan menyatakan bahwa gugatan **PENGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah **TERGUGAT** uraikan diatas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT** dan menyatakan bahwa gugatan **PENGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

b. DALAM POKOK PERKARA

- 1.** Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi di atas, secara *mutatis mutandis* mohon juga dianggap sebagai bagian dari dalil-dalil dalam pokok perkara ini sehingga penulisannya tidak perlu **TERGUGAT** ulang kembali.
- 2.** Bahwa selanjutnya **TERGUGAT** menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan *a quo* dari **PENGUGAT** kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT**, yang didasarkan pada itikad baik **TERGUGAT** dalam upaya menjernihkan permasalahan *a quo* atas dalil-dalil **PENGUGAT**.
- 3.** Bahwa **PENGUGAT** adalah nasabah **TERGUGAT** yang mendapat fasilitas Akad Pembiayaan KPR Indensya BTN Nomor 70903322 Tanggal 02 Juni 2014, yang dilegalisasi oleh Notaris Rubianto Tarigan, SH., M.Kn Notaris di Medan dengan rincian Pembiayaan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Harga Beli	: Rp. 316.000.000,- (tiga ratus enam belas juta rupiah)
Uang Muka	: Rp. 263.0000.000,- (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah)
Marjin Keuntungan	: Rp. 441.494.522,- (empat ratus empat puluh satu juta empat ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus dua puluh dua rupiah)
Harga Jual / Jumlah Pembiayaan	: Rp. 757.494.522,- (tujuh ratus lima puluh tujuh juta empat ratus Sembilan puluh empat ribu lima ratus dua puluh dua rupiah)
Biaya Administrasi	: Rp. 4.875.000,- (empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

4. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali pembiayaan dimaksud, **PENGGUGAT** telah menyerahkan jaminan berupa tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2197/Padang Bulan Selayang I tanggal 14 April 2014 atas nama Jerry, Per. Mansyur Prima Blok C 6 Jl. Dr Mansyur Gg Sehat Kel PB Selayang I Kec. Medan Selayang, Medan yang tidak lain merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo*.

5. Bahwa atas jaminan pembiayaan yang diserahkan oleh **PENGGUGAT** sebagaimana tersebut poin nomor 4 di atas, telah diikat secara sempurna dengan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 12072/2014 Peringkat I (Pertama) tanggal 26 November 2014.

6. Bahwa **TERGUGAT** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada halaman 3 nomor 11 yang pokoknya "PENGUGAT sudah mendatangi Kantor TERGUGAT untuk bermusyawarah agar dapat solusi penyelesaian terhadap keterlambatan pembayaran cicilan PENGUGAT". Faktanya **PENGGUGAT** tidak pernah datang sekalipun ke kantor

Halaman 15 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



TERGUGAT, maupun dalam agenda mediasi pada persidangan di Pengadilan Negeri Medan dan dalam perkara saat ini di Pengadilan Agama Medan **PENGUGAT** juga tidak pernah hadir, dari sikap tersebut **PENGUGAT** patut dinyatakan merupakan **nasabah yang beriktikad tidak baik**.

7. Bahwa berdasarkan Rekening Koran pembiayaan **PENGUGAT** pertanggal 13 Oktober 2023 Penggugat telah menunggak selama 58 (lima puluh delapan) bulan atau 4 (empat) tahun 8 (delapan) bulan, dapat dikualifikasikan **PENGUGAT** telah melakukan perbuatan *Wanprestasi* terlebih dahulu kepada **TERGUGAT**.

8. Bahwa perbuatan **PENGUGAT** yang tidak membayar angsuran Pembiayaannya seperti diatur di dalam Akad Pembiayaan KPR Indensya sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPdata yang menyebutkan *"Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu"*, dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.

9. Bahwa perbuatan **PENGUGAT** sebagaimana poin 8 di atas adalah perbuatan *wanprestasi* sesuai dengan ketentuan :

Pasal 1238 KUHPdata yang berbunyi :

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."

Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi :

"Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perikatannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yg ditentukan".

Halaman 16 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Pasal 14 angka 1 Akad Pembiayaan berbunyi :

"Nasabah dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad ini"

Sehingga berdasarkan klausula pasal tersebut **PENGUGAT** tidak membayar kewajiban pembiayaan dan telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang telah tertuang dalam Akad Pembiayaan KPR Indensya yang mengikat kedua belah pihak. (*azas pacta sunt servanda*).

10. Bahwa sehubungan dengan Wanprestasi yang dilakukan oleh **PENGUGAT** tersebut, **TERGUGAT** telah cukup memberikan pembinaan dan melakukan upaya penyelamatan dengan menyampaikan Surat Peringatan kepada **PENGUGAT** sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan Pertama No. 1737/MDN/SUPP/VII/2020 tertanggal 06 Juli 2020.
- b. Surat Peringatan Kedua No. 2933/MDN/SUPP/X/2020 tertanggal 21 Oktober 2020.
- c. Surat Peringatan Ketiga No. 3345/MDN/SUPP/XI/2020 tertanggal 20 November 2020.

11. Bahwa ternyata Surat Peringatan yang disampaikan oleh **TERGUGAT** tersebut juga tidak diindahkan dan ditanggapi sebagaimana mestinya dan terbukti dengan **itikad tidak baik** **PENGUGAT** telah berusaha menghindari kewajibannya kepada **TERGUGAT**, sehingga kewajiban **PENGUGAT** menjadi berlarut yang menyebabkan pembiayaan **PENGUGAT** bermasalah dan masuk dalam katagori Menunggak dengan **periode total tunggakannya sudah mencapai 58 bulan (4 tahun 8 bulan)** pertanggal 13 Oktober 2023.

12. Bahwa pada dalil **PENGUGAT** halaman 4 nomor 17 yang mengatakan perbuatan **TERGUGAT** yang telah memaksa agar **PENGUGAT** keluar dari sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Perumahan Mansyur Prima Blok C 6

Halaman 17 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan semenjak menerima surat nomor No. 3345/MDN/SUPP/XI/2020 tertanggal 20 November 2020, adalah kekeliruan **PENGGUGAT** dalam memahami dan membaca surat No. 3345/MDN/SUPP/XI/2020 tertanggal 20 November 2020.

a. Bahwa surat No. 3345/MDN/SUPP/XI/2020 tertanggal 20 November 2020 adalah Surat Peringatan ketiga untuk **PENGGUGAT** agar **PENGGUGAT** dapat segera menyelesaikan seluruh kewajiban **PENGGUGAT** dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari yang **TERGUGAT** berikan kepada **PENGGUGAT**.

b. Bahwa dalam surat No. 3345/MDN/SUPP/XI/2020 tertanggal 20 November 2020 **TERGUGAT** sampaikan *"apabila tenggang waktu tersebut di atas, telah terlewati dan Saudara tetap melalaikannya, maka kami akan segera menempuh upaya-upaya hukum sesuai peraturan perundangan yang berlaku, dengan segala risiko yang akan Saudara hadapi seperti :*

- *Dilakukan penyemprotan bahwa "Tanah dan Bangunan ini Merupakan Agunan Pembiayaan Menunggu di Bank BTN Syariah Medan";*
- *Pengosongan agunan pembiayaan oleh petugas yang berwenang;*
- *Pelaksanaan lelang oleh KPKNL atau Pengadilan Negeri melalui eksekusi Hak Tanggungan atau gugatan perdata;*

13. Bahwa pada **Pasal 14 angka 2 huruf "a" dan "b" Akad Pembiayaan** berbunyi :

"Apabila Nasabah wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini, Bank berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk tindakan – tindakan sebagai berikut :

a. *Memberikan peringatan baik secara lisan maupun*

Halaman 18 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat Nasabah.

b. *Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (Plank), stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan pembiayaan.”*

14. Bahwa berdasarkan klasula Pasal 14 angka 2 huruf “a” dan “b” Akad Pembiayaan tersebut di atas, sangat jelas akibat dari wanprestasi terhadap kewajiban yang telah tertuang dalam Akad Pembiayaan KPR Indensya yang mengikat kedua belah pihak. Dalam hal ini seharusnya **PENGGUGAT** membaca secara cermat kembali apa yang tercantum dalam pasal 14 tersebut, terkait teknis tindakan – tindakan Bank apabila nasabah wanprestasi, sehingga menjadi terang benerang terhadap semua tindakan – tindakan yang dilakukan oleh Bank apabila nasabah wanprestasi.

15. Bahwa **PENGGUGAT** pada saat ini masih memiliki posisi kewajiban tunggakan sebanyak 58 bulan atau 4 tahun 8 bulan sehingga dalam kategori pembiayaan macet/menunggak, dengan rincian sebagai berikut: (berdasarkan Rekening Koran pembiayaan **PENGGUGAT** pertanggal 13 Oktober 2023).

- Tunggakan Angsuran
: Rp. 244.081.516,-
- Biaya Keterlambatan Pembayaran (denda) :
Rp. 129.008.299,-
- Total
: Rp. 373.089.815,-

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa **TERGUGAT KONVENSI** sekarang berkedudukan sebagai **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** dan **PENGGUGAT KONVENSI** sekarang menjadi **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI**;

2. Bahwa terhadap dalil-dalil **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara

Halaman 19 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;

3. Bahwa **PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur / Bank yang beritikad baik "*te goeder throw*" yang telah mempertimbangkan dan melakukan analisa secara mendalam atas permohonan **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI** yang membutuhkan pembiayaan untuk Pembiayaan KPR Indensya dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.

4. Bahwa **PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI**, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh **PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI**.

5. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2197/Padang Bulan Selayang I tanggal 14 April 2014 atas nama Jerry, Per. Mansyur Prima Blok C 6 Jl. Dr Mansyur Gg Sehat Kel PB Selayang I Kec. Medan Selayang, Medan yang telah dibebani Hak Tanggungan dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 12072/2014 Peringkat I (Pertama) tanggal 26 November 2014, merupakan agunan pembiayaan pada **PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan KPR Indensya BTN Nomor 70903322 Tanggal 02 Juni 2014 dengan agunan tanah dan bangunan yang mana pembiayaan atas nama Jerry masuk dalam Kolektibilitas 5 (Pembiayaan Macet/Menunggak);

6. Bahwa perbuatan dari **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI** tidak membayar angsuran pembiayaannya seperti diatur di dalam Akad Pembiayaan KPR Indensya sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan

Halaman 20 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



mewajibkan membayar kerugian dimaksud (Vide Pasal 1243 KUHPdata);

7. Bahwa perbuatan cidera janji / wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** telah menimbulkan kerugian bagi **PENGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** sebagai berikut:

a) Kerugian Materill

TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan dan saat ini Pembiayaan atas nama **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet/Menunggak sehingga **PENGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** mengalami potensi kerugian yang keseluruhannya berjumlah **Rp. 373.089.815,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta delapan puluh Sembilan ribu delapan ratus lima belas rupiah)** dengan rincian sebagai berikut : (berdasarkan Rekening Koran pembiayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pertanggal 13 Oktober 2023)

- Tunggakan Angsuran
: Rp. 244.081.516,-
- Biaya Keterlambatan Pembayaran (denda) :
Rp. 129.008.299,-
- Total :
Rp. 373.089.815,-

Bahwa atas potensi kerugian sebesar **Rp. 373.089.815,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta delapan puluh Sembilan ribu delapan ratus lima belas rupiah)** di atas dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan tunggakan kewajiban dan denda dari **PENGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** sampai dengan adanya pelunasan kewajiban dari **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII**.



b) Kerugian Immaterial

Rusaknya reputasi **PENGUGAT REKONVANSI/TERGUGAT KONVANSI** akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).

8. Bahwa apabila **TERGUGAT REKONVANSI/PENGUGAT KONVANSI** mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar **TERGUGAT REKONVANSI/PENGUGAT KONVANSI** dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

9. Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi ini cukup beralasan karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta untuk mitigasi kerugian bagi **PENGUGAT REKONVANSI/TERGUGAT KONVANSI**, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenaan agar putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari **TERGUGAT REKONVANSI/PENGUGAT KONVANSI**;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **PENGUGAT REKONVANSI/TERGUGAT KONVANSI** memohon kepada Yth, Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini agar mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMER:

DALAM KONVANSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabulkan seluruh eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGUGAT** ditolak atau setidak-tidaknya

Halaman 22 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijverkliaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak dalil-dalil gugatan **PENGUGAT** seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan **TERGUGAT** memasang Plank/Stiker pada agunan tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena sebagai Bank yang beritikad baik telah menjalankan segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan agunan KPR Indensyah sah sebagai agunan **TERGUGAT**, sehingga berwenang untuk melakukan penjualan sebagai pelunasan kredit.
4. Menyatakan sah Hak Tanggungan **TERGUGAT** dan menyatakan sah atas tindakan eksekusi Hak Tanggungan **TERGUGAT** selaku pemegang Hak Tanggungan.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan **PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI** telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban atas tunggakan pembiayaan sesuai waktu yang disepakati, sehingga menimbulkan kerugian pada **PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI**;
3. Menyatakan sah dan berlaku Akad Pembiayaan KPR Indensya BTN Nomor 70903322 Tanggal 02 Juni 2014;
4. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI** untuk membayar kerugian yang ditanggung oleh **PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** dengan

Halaman 23 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn

Disclaimer

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



perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materil sebesar **Rp. 373.089.815,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta delapan puluh Sembilan ribu delapan ratus lima belas rupiah)** yang dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan tunggakan kewajiban dan denda dari **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** sampai dengan adanya pelunasan kewajiban dari **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ**;
- b. Kerugian Immaterial sebesar **Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)**.

DALAM KONVENSİ & REKONVENSİ

1. Menyatakan sah dan berharga alat bukti **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** yang diajukan dalam perkara ini;
2. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
3. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Medan untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah)** perhari yang harus dibayar **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
4. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR:

Halaman 24 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis tanggal 31 Oktober 2023 yang selengkapny telah termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa terhadap Replik tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan duplik secara tertulis tanggal 14 November 2023 yang selengkapny telah termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Bukti Penggugat

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Bukti Tertulis ;

1. Fotocopy Akad Wakalah KPR Indensya Antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Jerry dengan Nomor : 70903322 tertanggal 17 Juli 2014, bukti ini menerangkan bahwa Penggugat adalah Pemegang Alas Hak yang sah atas sebidang tanah beserta sebuah bangunan Permanent yang terletak di Perumahan Mansyur Prima Blok C5 Jl. Dr. Mansyur Gg. Sehat Kel. PB. Selayang I Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, fotocopy mana telah dinazegelen pada Kantor Pos, selanjutnya disebut dengan *Bukti P.1*.
2. Fotocopy Surat PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK, Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 1737/MDN/SUPP/VII/2020 tertanggal 06 Juli 2020 Perihal Surat Peringatan I (Satu), bukti ini menerangkan bahwa Tergugat secara jelas dan terang benderang menyatakan bersedia memberikan saran dan mencari jalan keluar kepada Penggugat apabila ada permasalahan Penggugat yang mempengaruhi kemampuan Penggugat untuk membayar, fotocopy mana telah dinazegelen pada Kantor Pos, selanjutnya disebut dengan *Bukti P.2*.

Halaman 25 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



3. Fotocopy Surat Permohonan Penggugat Tertanggal 24 Agustus 2020 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Cabang BTN Syariah Medan yang diterima oleh Pegawai Tergugat yang bernama Fadilah Putri, bukti ini menerangkan bahwa Penggugat telah ada mengajukan Permohonan Restrukturisasi Pembayaran KPR BTN Kepada Tergugat, fotocopy mana telah dinazegelen pada Kantor Pos, selanjutnya disebut dengan *Bukti P.3*.

4. Fotocopy Surat Permohonan Restrukturisasi Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Cabang BTN Syariah Medan, bukti ini menerangkan bahwa Penggugat kembali mengajukan Surat Permohonan Restrukturisasi dimana surat permohonan tersebut diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi syarat Perjanjian Perdamaian yang ditentukan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cq Kantor Cabang Syariah Medan, fotocopy mana telah dinazegelen pada Kantor Pos, selanjutnya disebut dengan *Bukti P.4*.

5. Fotocopy Surat PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK, Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 3345/MDN/SUPP/XI/2020 tertanggal 20 November 2020 Perihal Surat Peringatan III (SP III), bukti ini menerangkan bahwa Tergugat dengan secara sewenang-wenang dan dengan arogan telah menyampaikan Surat Peringatan III (SP III) tanpa pernah menghiraukan dan memberikan Jawaban secara Tertulis atas Surat Permohonan Penggugat Tertanggal 24 Agustus 2020 dan Surat Permohonan Restrukturisasi Penggugat, fotocopy mana telah dinazegelen pada Kantor Pos, selanjutnya disebut dengan *Bukti P.5*.

Bahwa, terhadap bukti Penggugat tersebut, Tergugat mengakui dan membenarkannya, namun secara konkrit akan menanggapi bukti-bukti tertulis Penggugat tersebut pada kesimpulan akhir nanti;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan telah mencukupkan terhadap bukti-bukti yang telah diajukan tersebut dan tidak akan mengajukan bukti saksi atau alat-alat bukti lainnya lagi;

Bukti Tergugat

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Bukti Tertulis ;

1. Akad Pembiayaan KPR Indensya BTN Syariah No. 70903322 Tanggal 17 Juli 2014, yang dilegalisasi oleh dan di hadapan Rubianto Tarigan, S.H., M.Kn Notaris di Medan dibawah nomor legalisasi 1860/L/RT/VII/2014 tanggal 17 Juli 2014, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.1);
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2197/Padang Bulan Selayang I tanggal 14 April 2014 atas nama Jerry, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.2);
3. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 12072/2014 Peringkat I (Pertama) tanggal 26 November 2014, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.3);
4. Surat Nomor 1738/MDN/SUPP/VII/2020 tertanggal 06 Juli 2020 perihal Surat Peringatan I, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.4);
5. Surat Nomor 2933/MDN/SUPP/X/2020 tertanggal 21 Oktober 2020. perihal Surat Peringatan II, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.5);
6. Surat Nomor 3345/MDN/SUPP/XI/2020 tertanggal 20 November 2020 perihal Surat Peringatan III, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.6);
7. catatan salinan rekening koran/pembukuan PENGGUGAT pertanggal cetak 07 Desember 2023, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.7);

Halaman 27 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Catatan salinan rekening tabungan PENGUGAT pertanggal cetak 07 Desember 2023, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.8);
9. Salinan putusan perkara perdata gugatan nomor 829/PdtG/2020/PN Mdn tanggal 09 Agustus 2021, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.9);
10. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan kasasi 552/PDT/2022/PT.MDN Jo. 829/PDT.G/2022/PT. Mdn, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.10);
11. Relaas pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung RI No. 5043KPdt/2022 Jo. 552/PDT/2022/PT.MDN Jo. 829/PDT.G/2022/PT. Mdn, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.11);
12. Surat permohonan penyesuaian angsuran tertanggal 24 Agustus 2020, bermaterai cukup, dinazegelen dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.12);

Bahwa terhadap bukti Tergugat tersebut, Penggugat mengakui dan membenarkannya namun secara konkrit akan menanggapi bukti-bukti tertulis Tergugat tersebut pada kesimpulan akhir;

Bahwa selanjutnya Tergugat menyatakan telah mencukupkan terhadap bukti-bukti yang telah diajukan tersebut;

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah terbukti sehingga patut untuk dikabulkan dan Menolak Rekonvensi Tergugat;

Bahwa Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan mohon Putusan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, ditunjuk hal ihwal yang termuat dalam berita acara sidang ini, sebagai bagian yang turut dipertimbangkan dalam putusan ini.

Halaman 28 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn

Disclaimer

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



PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat adalah sebagaimana tersebut dalam Pokok perkara;

Upaya Damai:

Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar menyelesaikan sengketanya secara damai, sebagaimana amanat pasal 154 Rbg namun tidak berhasil;

Bahwa, Majelis telah pula menjelaskan kepada kedua belah pihak tentang kewajiban melaksanakan mediasi sesuai ketentuan pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016. Penggugat dan Tergugat telah menempuh proses mediasi dengan mediator **Drs. H. Soleh, S.H., M.H.**, namun berdasarkan laporan Mediator tanggal 03 Oktober 2023, antara Penggugat dan Tergugat tidak berhasil mencapai kesepakatan untuk berdamai;

Dalam Konvensi

Dalam eksepsi

Menimbang, Bahwa Tergugat dalam eksepsinya telah mengemukakan bahwa gugatan Penggugat kabur (**obscuur libel**) dan tidak jelas akan objek yang digugat, karena tidak terdapat/tidak dikemukakan pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig* (unlawful), misalnya :

1. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau.



2. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (law of tort), atau.
3. Dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

Bahwa agar gugatan memenuhi syarat formil dalil gugatan haruslah terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) (M. Yahya Harahap, Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan). Gugatan dapat dinyatakan kabur didalamnya apabila mengandung cacat akan hal-hal sebagai berikut:

- a) Tidak jelas dasar hukum dari sebuah gugatan yang diajukan;
- b) Tidak jelas akan objek yang digugat.
- c) Tidak dirinci secara jelas akan petitum gugatan.
- d) Terjadinya pertentangan antara posita (dalil) dengan petitum (tuntutan) gugatan.

Menimbang, bahwa terhadap kedua alasan hukum eksepsi Tergugat dalam perkara *a quo*, Majelis hakim menilai bahwa kedua alasan eksepsi tersebut adalah menyangkut masalah pembuktian pada pokok perkara, dan dalam pengajuan eksepsi pihak Tergugat juga tidak mengajukan bukti apapun terhadap eksepsi ini. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat terhadap perkara ini sudah seharusnya ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil gugatan para Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang kewenangan memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, dan setelah Majelis Hakim meneliti berkas perkara, ternyata Pengadilan Agama Medan berwenang mengadili perkara ini, hal mana sesuai dengan Pasal 49 Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal serta waktu yang telah ditentukan, para Penggugat dan Tergugat telah dipanggil untuk menghadap di persidangan, atas panggilan tersebut para Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya serta Tergugat didampingi Kuasa Hukumnya telah hadir di persidangan, oleh karenanya pemanggilan kepada para pihak telah sesuai dengan ketentuan Pasal 148 dan Pasal 718 ayat (1) RBg. Dengan demikian pemanggilan tersebut telah dilaksanakan secara resmi dan patut;

Menimbang, bahwa pemberian surat kuasa dari pihak yang berperkara kepada Kuasa Hukumnya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hal mana sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 jo. Pasal 32 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, oleh karena itu Kuasa dari pihak berperkara dinyatakan sah dan dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak, bahkan telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk menyelesaikan dan mengakhiri sengketa, dengan jalan musyawarah damai melalui forum mediasi, namun mediasi tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, bahwa upaya damai sebagaimana dimaksud pasal 154 ayat (1) RBg dan pasal 4 ayat (1) dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan patut dinyatakan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa ada perbaikan dan perubahan;

Menimbang, bahwa pokok perkara ini adalah perkara ekonomi syariah, yang menyangkut dengan pembiayaan berdasarkan akad **Wakalah KPR INDENSYA dalam kelompok jenis akad Murabahah**, antara Penggugat sebagai nasabah (مستاجر) dan PT Bank Tabungan Negara, Tbk sebagai pemberi fasilitas (مؤجر) yang akadnya dilaksanakan di wilayah

Halaman 31 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Pengadilan Agama Medan, yang dikuatkan dengan bukti T.9 (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan) bahwa dalam amarnya berbunyi bahwa perkara ini bukan kewenangan Pengadilan Negeri namun merupakan kewenangan Pengadilan Agama dan Tentang Perubahan Undang-Undang Peradilan Agama jo. Pasal 55 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah jo Putusan Mahkamah Konstitusi nomor 93/PUU-X/2012, maka perkara ini adalah kewenangan absolut Pengadilan Agama Medan.

Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan AKAD WAKALAH KPR INDENSYA Nomor 70903322 tanggal 17 Juli 2014. yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara (Persero) yang dibuat dihadapan **Rubianto Tarigan, S.H**, Notaris di kota Medan, maka Penggugat adalah merupakan debitur dan Tergugat sebagai kreditur, oleh karenanya Penggugat adalah pihak yang sah serta mempunyai kepentingan hukum (*persona standi in judicio*) dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah Perseroan Terbatas yang terbuka untuk umum, maka pihak Tergugat sesuai ketentuan pasal 98 Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 yang berwenang membela kepentingan perseroan adalah direksi, dan gugatan Penggugat ditujukan kepada PT Bank Tbk Kantor Cabang Syaria"ah Medan, demikian pula pihak Tergugat telah memberikan kuasa kepada penerima kuasa berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 179/KUASA/lgd/2023 tanggal 12 September 2023, dengan demikian Tergugat adalah pihak yang sah serta mempunyai kepentingan hukum dalam perkara ini (*persona standi in judicio*) dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat pada pokoknya dengan alasan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mendirikan plank Pengumuman Lelang diatas objek hak tanggungan dan memaksa Penggugat untuk mengosongkan objek hak tanggungan dimaksud, terhadap gugatan tersebut Tergugat di dalam jawabannya menyatakan tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, bahkan Penggugatlah yang telah melakukan

Halaman 32 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan wanprestasi tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai perjanjian akad dan tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya melunasi pembiayaan akad KPR Wakalah yang telah diterimanya dan sudah diberiksn surat peringatan selama 3 (tiga) kali, bahkan terkesan mengulur waktu sampai ketahap persidangan Kasasi di Peradilan Umum dan ternyata tidak berhasil kemudian mengajukan kembali di Pengadilan Agama Medan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis P.1 sd. P.5, bukti tersebut telah bermeterai cukup, di nazegelen dan aslinya telah diperlihatkan di persidangan, oleh karena itu dinilai telah memenuhi syarat formil dan materil pembuktian sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara ini dan patut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Bukti P.1 berupa Fotokopi Akad Wakalah KPR Indensya antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Jerry (Penggugat), merupakan data informasi bahwa antara Penggugat dan Tergugat pernah melakukan akad Syari"ah kelompok Murabahah dalam bentuk akad Wakalah dengan Jaminan hak tanggungan sebidang tanah beserta sebuah bangunan permanent diatasnya yang terletak di Perumahan Mansyur Prima Blok C5, Jalan Doktor Mansur Gang Sehat Kelurahan PB.Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan atas nama Jerry;

Menimbang, bahwa Bukti P.2 berupa Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 1737/MDN/SUPP/VII/2020 tanggal 06 Juli 2020, membuktikan Penggugat telah di disomasi untuk peringatan untuk segera melakukan pembayaran kewajibannya, surat dikirimkan oleh pihak Tergugat lengkap dengan keterangan rincian tagihan kewajiban Penggugat;

Menimbang, bahwa Bukti P.3 dan P.4 berupa Fotokopi Surat Permohonan Restrukturisasi dari Penggugat, dimana P.3 tertanggal 24 Agustus 2020 sedangkan P.4 tidak memakai tanggal surat, membuktikan Penggugat telah mengajukan Permohonan Restrukturisasi Tergugat;

Halaman 33 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Bukti P.5 berupa Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor: 3345/MDN/SUPP/XI/2020 tanggal 20 November 2020, membuktikan Penggugat telah mengirimkan surat Peringatan ke tiga kalinya untuk peringatan agar segera melakukan pembayaran kewajibannya dan memerintahkan Penggugat untuk datang ke kantor Bank Tabungan Negara KC.Syariah Medan, surat dikirimkan oleh pihak Tergugat lengkap dengan lampiran rincian tagihan kewajiban Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis T.1 sampai dengan T.12 bukti tersebut telah bermeterai cukup, di nazegele dan aslinya telah diperlihatkan di persidangan, oleh karena itu dinilai telah memenuhi syarat formil dan materil pembuktian sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara ini dan patut dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Bukti Tergugat T.1 berupa Fotokopi Akad Wakalah KPR Indensya antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Jerry (Penggugat), merupakan bukti bahwa antara Penggugat dan Tergugat pernah melakukan akad Syaria"ah kelompok Murabahah dalam bentuk akad Wakalah Membuktikan bahwa Tergugat telah menyetujui permohonan fasilitas pembiayaan yang diajukan oleh Penggugat berupa fasilitas KPR plafond pembiayaan sebesar Rp. 757.494.522,- (tujuh ratus lima puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus dua puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa Bukti Tergugat T.2 dan T.3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2197/Padang Bulan Selayang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 12072/2014 tertanggal 26 November 2014, Membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah dengan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2197/Padang Bulan Selayang adalah atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Bukti Tergugat T.4, T.5, dan T.6, berupa surat-surat peringatan pertama, kedua dan ketiga bukti-bukti tersebut merupakan fotokopi dari akta-akta yang tergolong kepada akta di bawah tangan

Halaman 34 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(**onderhand acte**) yang aslinya diakui Penggugat ada pada Penggugat, bermeterai cukup dan tidak dibantah oleh Penggugat, oleh karena itu dinilai telah memenuhi syarat formil dan materil, membuktikan bahwa Tergugat telah mensomasi I, II dan III kepada Penggugat dengan mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dilengkapi dengan rincian kewajiban pelunasan Penggugat dan memerintahkan Penggugat untuk datang ke kantor Tergugat;;

Menimbang, bahwa Bukti Tergugat T.7, berupa fotokopi Perincian Sisa Kewajiban Penggugat kepada Tergugat posisi pertanggal 07 Desember 2023. bukti tersebut merupakan salinan dari akta di bawah tangan (**onderhand acte**), dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, oleh karena itu dinilai telah memenuhi syarat formil dan materil pembuktian, memuat keterangan bahwa sisa tunggakan kewajiban pembiayaan Penggugat berjumlah Rp. 252.498,120 (dua ratus lima puluh dua juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu seratus dua puluh rupiah) yang harus dibayarkan kepada pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa Bukti Tergugat T.8 berupa Fotokopi catatan salinan rekening Penggugat, bukti tersebut merupakan fotokopi dari akta-akta yang tergolong kepada akta di bawah tangan (**onderhand acte**) yang aslinya diakui Penggugat membuktikan bahwa Penggugat terakhir membayar kewajibannya tanggal 28 Februari 2019 untuk pembayaran angsuran Bulan Novembr 2018, Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang pokok ditambah margin sampai dengan 07 Desember 2023 seluruhnya tunggakan kewajiban pembiayaan berjumlah Rp. 252.498,120 (dua ratus lima puluh dua juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu seratus dua puluh rupiah);

Menimbang, bahwa Bukti Tergugat T.9, T.10, dan T.11, berupa Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tingkat pertama (Pengadilan Negeri Medan), Relas Pemberitahuan Kasasi dan Relas Pemberitahuan Isi Putusan Mahkamah Agung terhadap Perkara antara Penggugat dan Tergugat dalam Objek sengketa yang sama, ketiga bukti-bukti tersebut merupakan fotokopi dari akta-akta yang tergolong kepada akta di bawah

Halaman 35 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan (**underhand acte**) namun aslinya diakui Penggugat, yang menerangkan bahwa Penggugat dan Tergugat sudah pernah menjalani proses perkara objek sengketa yang sama di Peradilan umum;

Menimbang, bahwa Bukti T.12 berupa Fotokopi Surat Permohonan Restrukturisasi dari Penggugat tertanggal 24 Agustus 2020 yang isinya Penggugat telah mengajukan Permohonan Restrukturisasi Tergugat, dengan melampirkan KTP Penggugat (Jerry), yang mana pihak Tergugat meragukan keabsahan tanda tangan dalam surat permohonan dimaksud karena tidak sama dengan tanda tangan Penggugat yang tertera dalam KTP dan dalam Akad Pembiayaan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat dan Tergugat di persidangan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pernah melakukan AKAD WAKALAH KPR INDENSYA Nomor 70903322 tertanggal 17 Juli 2014. yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara (Persero) yang dibuat dihadapan **Rubianto Tarigan,S.H**, Notaris di kota Medan
2. Bahwa Penggugat sebagai penerima pembiayaan (nasabah) sedangkan Tergugat sebagai pemberi pembiayaan (Bank) dalam bentuk KPR dengan Total pembiayaan yang diterima Penggugat adalah sebesar Rp. 757.494.522,- (tujuh ratus lima puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus dua puluh dua rupiah), dengan angsuran per bulan sebesar Rp 4.208.300.- (empat juta dua ratus delapan ribu tiga ratus rupiah) selama 180 (seratus delapan puluh) bulan atau 15 (lima belas) tahun terhitung dari tanggal pencairan 17 Juli 2014 dan akan berakhir pada tanggal 17 Juli 2019;
3. Bahwa untuk menjamin tertibnya pelunasan pembiayaan tepat pada waktunya, Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat Sertipikat Hak Milik Nomor 2197/Padang Bulan Selayang An. Jerry (Penggugat). Selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 12072/2014 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) 12072/2014 tertanggal 26 November 2014;

Halaman 36 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



4. Bahwa sejak tanggal 28 Februari 2019 untuk pembayaran angsuran Bulan Novembr 2018, Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang pokok ditambah margin sehingga pertanggal 07 Desember 2023 dihitung seluruhnya tunggakan kewajiban pembiayaan berjumlah Rp. 252.498,120 (dua ratus lima puluh dua juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu seratus dua puluh rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan, sebagai berikut;

Pertimbangan Petitum Demi Petitum:

Menimbang, bahwa setentang petitum angka pertama dari gugatan Penggugat yaitu: menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka pertama dalam gugatan Penggugat Majelis menilai bahwa oleh karena petitum ini masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan, sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum pertama ini tergantung dari terbukti atau tidaknya petitum lainnya;

Menimbang bahwa terkait Petitum kedua, ketiga dan keempat Penggugat yang intinya untuk menyatakan bahwa semua alat bukti Penggugat berkekuatan hukum, Menyatakan sah Akad Wakalah yang dilakukan Penggugatn dan Tergugat, dan selanjutnya menyatakan Penggugat adalah Pemegang alas Hak satu-satunya terhadap sertifikat Nomor 2197/Padang Bulan Selayang, Majelis menilai bahwa ketiga jenis amar yang disebutkan diatas tidak relevan dengan Posita gugatan Penggugat, oleh karenanya ketiga Petitum tersebut patut dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa terkait petitum kelima Penggugat untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena

Halaman 37 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak merespon permohonan Rekonstruksi terhadap Pembiayaan Penggugat, kemudian mendirikan Plank Pengumuman Lelang yang menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mansyur Prima Blok C5/C6 Jalan Dr.Mansyur Gang Sehat Kelurahan PB.Selayang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan segera dilakukan lelang, kemudian memaksa Penggugat untuk mengosongkan objek hak tanggungan tersebut diatas, Perbuatan Tergugat ini menurut Penggugat adalah merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tercantum didalam ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1365** dimana **Perbuatan Melawan Hukum** didefinisikan sebagai : ***"Tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya"***;

Menimbang, Bahwa Penggugat juga menyampaikan telah melakukan pembayaran cicilan sebanyak \pm (kurang lebih) 48 (empat puluh delapan) kali pembayaran, namun kemudian Penggugat mengalami kesulitan finansial (kesulitan ekonomi) yang kemudian diperparah oleh adanya virus Covid 19 yang mengakibatkan timbulnya Pandemi Covid 19 sehingga sangat mengganggu kemampuan Finansial dari Penggugat untuk melakukan pembayaran cicilan Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat di dalam jawabannya menyatakan bahwa sebenarnya Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi prestasinya dengan membayar angsuran pembiayaan yang telah diterimanya dan telah disepakati dalam akad Wakalah KPR Indensya dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Syaria"ah Medan (Pihak Tergugat), Penggugat sudah tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat sejak Tahun 2019, sehingga Tergugat mengingatkan kembali kepada Penggugat untuk melakukan kewajibannya kepada Tergugat melalui Surat Peringatan pertama, kedua dan ketiga, dan sudah dipanggil menghadap

Halaman 38 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun Penggugat tidak pernah hadir sampai dengan saat ini artinya Penggugat tidak punya iktikad baik untuk melunasi pembiayaannya bahkan cenderung mengulur waktu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sampai ketinggian Kasasi dan selanjutnya ke Pengadilan Agama dan terhadap bantahan ini telah dapat dibuktikan oleh Tergugat sesuai alat bukti tertulis T.4 sd T.11;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa surat-surat peringatan yaitu bukti T.4, T.5, T.6 dan T.7, bukti-bukti tersebut menjelaskan bahwa ternyata bahwa sejak tanggal 28 Februari 2019 Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran pokok dan margin (bukti T.8), selanjutnya Tergugat telah memberikan surat peringatan sampai Ketiga kepada Penggugat agar memenuhi kewajibannya kepada Tergugat, dan dalam bukti T.12 terlihat bahwa Penggugat telah mengajukan sebuah surat mohon penyesuaian angsuran tertanggal 24 Agustus 2020 dan menyatakan pihak Tergugat tidak merespon, namun setelah Tergugat meneliti dan membandingkan tanda tangan dalam surat Permohonan tidak sama dengan tanda tangan KTP Penggugat dan tidak sama dengan tanda tangan dalam akad, dan Pihak Tergugat menyatakan tidak pernah menerima surat tersebut, bahkan Penggugat prinsipal tidak pernah mau hadir dikantor maupun dalam mediasi Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum didalam ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1365** dimana **Perbuatan Melawan Hukum** didefinisikan sebagai : ***"Tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya"***; karena tindakan Tergugat mendirikan Plank Pengumuman Lelang yang menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mansyur Prima Blok C5/C6 Jalan Dr.Mansyur Gang Sehat Kelurahan PB.Selayang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan segera dilakukan lelang, kemudian memerintahkan Penggugat untuk mengosongkan objek hak

Halaman 39 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai telah sesuai mekanisme dan bunyi perjanjian yang telah disetujui dalam bunyi akad Wakalah KPR Indensya Bank Tabungan Syariah (Persero) Cabang Syariah Medan antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 17 Juli 2014 didepan Notaris Rubianto Tarigan, S.H.,MKn, dan telah menunggak selama 60 (enam puluh) bulan sampai dengan bulan Desember 2023 ini, sesuai bukti T.4, T.5, T.6 dan T.8, oleh karenanya tuntutan Penggugat bahwa perbuatan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum, tidak terbukti;

Menimbang, bahwa pernyataan Penggugat dalam Posita gugatannya di angka 9 (sembilan) dimana setelah melakukan pembayaran cicilan sebanyak \pm (kurang lebih) 48 (empat puluh delapan) kali pembayaran Penggugat mengalami kesulitan finansial (kesulitan ekonomi) yang kemudian diperparah oleh adanya virus Covid 19 yang mengakibatkan timbulnya Pandemi Covid 19 sehingga sangat mengganggu kemampuan Finansial dari Penggugat untuk melakukan pembayaran cicilan_Akad Pembiayaan KPR INDENSYAH PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq. Kantor Cabang Syariah Medan Nomor : 70903322 antara Penggugat dengan Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa alasan macet pembayaran yang dikemukakan Penggugat tidak memiliki dasar yang jelas karena Penggugat tidak mampu membuktikan dan menjelaskan kondisi usaha Penggugat pada masa yang disebutkan tersebut dan kondisi covid 19 juga mulai resmi ditetapkan Pemerintah adalah diawal tahun 2020 sementara macetnya pembiayaan Penggugat sudah dimulai di bulan Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa disamping itu Majelis juga berpendapat sesuai dengan prinsip-prinsip Bank Syariah dan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 52 huruf a dan b yang berbunyi "Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut: a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi" serta sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP Tahun 2013, dalam kondisi ini Penggugat tidak ada menguraikan ataupun membuktikan bahwa prospek

Halaman 40 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha Penggugat mulai berjalan lancar sampai sekarang ini, tidak juga menguraikan penghasilan dari usaha Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak mampu membuktikan setentang hal ini;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan fungsi bank adalah menerima uang dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, maka uang yang disalurkan oleh Tergugat kepada Penggugat merupakan dana pihak ketiga (masyarakat) yang harus dikembalikan dan diberikan bagi hasil atas uang yang posisinya sebagai tabungan masyarakat, oleh karena itu membiarkan pembiayaan macet tanpa adanya penagihan atau menunda sampai kapan Pembanding sanggup membayar sesuai dengan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat menimbulkan kerugian kepada Nasabah Penyimpan yang menabung uangnya pada bank yang dikelola oleh Tergugat dan konsekuensinya Tergugat akan memudoratkan bagi masyarakat yang menabung pada bank yang dikelola oleh Tergugat sedangkan dalam kaidah fiqhiyah disebutkan tidak boleh memudoratkan orang lain dan juga orang lain jangan memberikan kemudahan disamping itu Hakim juga perlu mempertimbangkan Al-Quran dalam surat Al-Isra ayat 34 yang artinya: "... dan tunaikanlah janji-janji itu, sesungguhnya janji itu akan dimintai pertanggung jawaban ..."; dengan demikian Majelis Hakim menyimpulkan bahwa pihak Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum, maka Petitum Penggugat angka 5 (lima) dalam gugatan Penggugat tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang bahwa terkait Petitum 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan), yang intinya untuk menghukum Tergugat membayar biaya sewa Perumahan sejumlah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), Menghukum Tergugat mengganti kerugian Imaterial sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan kepada Tergugat sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mansyur Prima Blok C5/C6 Jalan Dr.Mansyur Gang Sehat Kelurahan PB.Selayang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, dan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada

Halaman 41 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sejumlah Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari Majelis menilai bahwa keempat tuntutan amar tersebut (Petitum 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan), sebagaimana diuraikan diatas tidak berdasar dan tidak relevan dengan Posita gugatan Penggugat, oleh karenanya ketiga Petitum tersebut patut dikesampingkan dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas, oleh karena petitum angka 1, 2 dan 3 telah dinyatakan ditolak dan petitum angka 1, 2 dan 3 tersebut masih berkaitan yang tidak terpisahkan dengan petitum angka 4, 5, 6, 7,8 dan 9, dengan demikian petitum angka 4, 5, 6, 7,8 dan 9 dalam gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;

Dalam Rekonvensi

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

Menimbang, bahwa untuk memudahkan penyebutan dalam perkara ini sepanjang berkaitan dengan gugatan rekonvensi, maka semula berkedudukan sebagai Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Rekonvensi disingkat Tergugat dr., dan semula berkedudukan sebagai Tergugat dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi disingkat Penggugat dr.;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi Penggugat dr. diajukan bersamaan dengan Jawaban atas gugatan Penggugat dalam Konvensi secara tertulis sebagaimana suratnya tertanggal 17 Oktober 2023 dinilai telah memenuhi syarat formil, hal mana sesuai dengan Pasal 157 dan Pasal 158 ayat (1) RBg, jo. Pasal 244 dan Pasal 245 Rv, oleh karenanya gugatan rekonvensi tersebut secara formil dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Penggugat dr. terhadap harta bersama berupa:

1. Kerugian Materill

TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI` tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan dan saat ini Pembiayaan atas nama TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI masuk dalam kategori

Halaman 42 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Kolektibilitas Macet/Menunggak sehingga PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI mengalami potensi kerugian yang keseluruhannya berjumlah Rp. 373.089.815,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta delapan puluh Sembilan ribu delapan ratus lima belas rupiah) dengan rincian sebagai berikut : (berdasarkan Rekening Koran pembiayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pertanggal 13 Oktober 2023)

- Tunggakan Angsuran : Rp. 244.081.516,-
- Biaya Keterlambatan Pembayaran (denda) : Rp. 129.008.299,-
- Total : Rp. 373.089.815,-

Bahwa atas potensi kerugian sebesar Rp. 373.089.815,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta delapan puluh Sembilan ribu delapan ratus lima belas rupiah) di atas dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan tunggakan kewajiban dan denda dari PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI sampai dengan adanya pelunasan kewajiban dari TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI.

2. Kerugian Immaterial

Rusaknya reputasi PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).

3. Bahwa apabila TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis hakim tidak akan mempertimbangkan lagi tentang Tuntutan Rekonvensi Tergugat, dikarenakan Majelis Hakim telah

Halaman 43 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak seluruh pokok gugatan Penggugat perkara a quo maka dalam rekonvensi ini juga harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 192 ayat (1) R.Bg maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

I. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp 290.000,-,00 (Dua ratus Sembilan Puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Selasa tanggal 09 Januari 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 27 Jumadil Akhir 1445 Hijriyah, oleh kami Dr. Hj. Sakwanah, S.Ag., S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. Muh. Amin, S.H., M.H dan Dra. Hj. Nikmah M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari pada hari Selasa tanggal 16 Januari 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 04 Rajab 1445 Hijriyah oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota dan dibantu oleh Dra. Ainul Mardhiyah sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat diluar hadir Tergugat.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. Muh. Amin, S.H., M.H

Dr. Hj. Sakwanah, S.Ag., S.H., M.H.

Halaman 44 dari 45 halaman Putusan Nomor 2147/Pdt.G/2023/PA.Mdn



Hakim Anggota,

Dra. Hj. Nikmah M.H

Panitera Pengganti,

Dra. Ainul Mardhiyah

Perincian Biaya:

1.	Biaya Pendaftaran/PNBP	:	Rp	60.000,00
2	Biaya Pemberkasan/ATK	:	Rp	50.000,00
.				
3	Biaya Panggilan	:	Rp	150.000,00
.				
4.	Meterai	:	Rp	10.000,00
5.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
	Jumlah	:	Rp	290.000,00

(Dua ratus Sembilan puluh ribu rupiah)