



**PUTUSAN**

**Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan,**

Beralamat di Jalan Pemuda No. 10 A, Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Berry Ginawan, S.H, Ciko Hadianono, S.H, Sapta Krida Negara, S.H, Thomas Christian Wibowo, S.H, Paranita Manihuruk, S.H, Metriadi Afrikh Heru, S.H, Anna Safitri, Muhammad Ari Risfiansyah dan Hendri Tanjung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal Surat Kuasa Khusus No.292/KUASA/LGD/2020 tanggal 25 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

**PT. U CHONG INDONESIA**, yang berkedudukan di Jl. Sunggal No.64 C, Kel. Sunggal, Kec. Medan Sunggal, Medan, 20128 suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Muhammad Dodi Budiantoro, S.H., M.Kn Nomor 18 tanggal 13 Desember 2007 yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak azazi manusia surat keputusan tanggal 24 januari 2008 nomor AHU-03540.AH.01.01 tahun 2008, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Medan pada tanggal 1 September 2020 dalam Register Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau disebut juga Bank atau Kreditur (Pemberi Fasilitas Kredit) kepada TERGUGAT sebagai Debitur (Penerima Fasilitas Kredit).
2. Bahwa antara pihak PENGUGAT dan TERGUGAT telah terikat hubungan hutang piutang dalam bentuk Kredit Modal Kerja Konstruksi (KMK Konstruksi) sebesar Rp. 3.500.000.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan Perumahan "Grand Fajar Asri" yang berlokasi di Jl. Pembangunan, Desa Ujung Labuhan, Kecamatan Namorambe, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara. Dengan Suku bunga sebesar 12,5 % (Adjustable Rate) per tahun, dalam jangka waktu 24 bulan, sebagaimana disebutkan dalam Salinan Akta perjanjian kredit No.84 tanggal 23 Desember 2010 antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang dibuat di hadapan Notaris Rosma, S.H.
3. Bahwa sebagai pengakuan adanya hutang dari TERGUGAT, maka telah ditandatangani Akta Pengakuan Hutang No.85 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Rosma, S.H.
4. Bahwa gugatan ini diajukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT di Pengadilan Negeri Medan didasarkan pada Pasal 15 Perjanjian Kredit yaitu tentang Pilihan Domisili Hukum bahwa mengenai perjanjian kredit ini dan segala akibat hukumnya para pihak memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Medan.
5. Bahwa dalam perjanjian Kredit tersebut di atas, TERGUGAT memberikan jaminan berupa sertifikat hak guna bangunan nomor 6 luasnya 11.271 m<sup>2</sup> atas nama PT U Chong Indonesia yang telah dipecah persilnya, dengan sisa pecahan agunan sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 27 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 28 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 33 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- g. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 34 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- h. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 36 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- i. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 37 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- j. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 38 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- k. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 39 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- l. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- m. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 41 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- n. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 42 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- o. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 43 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- p. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 44 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- q. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 45 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- r. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 54 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- s. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 64 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- t. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 65 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- u. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 68 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- v. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 69 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- w. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 70 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
- x. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- y. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 73 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia.
6. Bahwa sesuai Pasal 1 ayat (4) Akta Perjanjian Kredit telah diatur secara tegas bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh PENGUGAT, maka TERGUGAT wajib melunasi seluruh kreditnya dalam jangka waktu 24 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit yaitu tanggal 23 Desember 2012.
7. Bahwa ternyata sampai batas waktu yang telah ditentukan di atas, TERGUGAT lalai melakukan kewajibannya untuk membayar lunas atas hutangnya tersebut kepada PENGUGAT, sehingga kredit TERGUGAT masuk dalam kategori kredit macet.
8. Bahwa, kemudian PENGUGAT telah menghubungi TERGUGAT untuk meminta pertanggungjawaban perihal pengembalian utang tersebut, namun TERGUGAT selalu menghindar dan tidak dapat ditemui.
9. Bahwa atas terjadinya wanprestasi TERGUGAT tersebut, oleh PENGUGAT telah diberikan teguran secara tertulis / surat peringatan terhadap TERGUGAT sampai 3 (tiga) kali berturut-turut, yaitu sebagai berikut :
- a. Surat Peringatan I (Pertama) No.331/Mdn.Ut/HCLU/V/2013 tanggal 06 Mei 2013;
  - b. Surat Peringatan II (Kedua) No.385/Mdn.Ut/HCLU/III/2013 tanggal 23 Mei 2013;
  - c. Surat Peringatan III (Ketiga) No.401/Mdn.Ut/HCLU/VI/2013 tanggal 12 Juni 2013;
10. Bahwa setelah diberikan Surat Peringatan sebagaimana dimaksud di atas, TERGUGAT I tetap tidak melaksanakan kewajibannya maka perbuatan TERGUGAT I telah memenuhi unsur wanprestasi dengan melanggar ketentuan-ketentuan dalam KUHPdata sebagai berikut :
- a. Pasal 1234 KUHPdata yang berbunyi :  
*"tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu".*
  - b. 1243 KUHPdata, yang berbunyi :



*"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".*

c. Pasal 1267 KUHPerdara, yang berbunyi :

*"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga".*

11. Bahwa atas tidak dibayarkannya kewajiban kredit TERGUGAT tersebut, maka berdasarkan Pasal 13 Perjanjian Kredit telah diatur sebagai berikut :

*"Apabila setelah berakhirnya perjanjian kredit ini karena sebab apapun juga ternyata menurut pertimbangan Bank, Penerima Kredit tidak menyelesaikan kreditnya, Bank berhak mengambil tindakan hukum berupa apapun juga dan dengan cara apapun yang dianggap baik atau diharuskan oleh ketentuan Bank dan/ atau Bank Indonesia dan/ atau ketentuan Undang-undang / Pemerintah yang berlaku".*

12. Bahwa total kewajiban TERGUGAT kepada PENGUGAT berdasarkan catatan salinan rekening koran / pembukuan PENGUGAT per tanggal 28 Agustus 2020 adalah sebesar Rp. 1.069.759.589,- (satu milyar enam puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh sembilan rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- Kewajiban Pokok : Rp.487.867.285,-
- Kewajiban Bunga: Rp. 529.100.836,-
- Kewajiban Denda : Rp.52.791.468,-

13. Bahwa atas perbuatan Wanprestasi TERGUGAT tersebut, PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menghukum TERGUGAT membayar seluruh kewajibannya baik hutang pokok, bunga, denda, kewajiban-kewajiban lain, serta kerugian-kerugian pada PENGUGAT yang diakibatkan oleh TERGUGAT.



14. Bahwa PENGUGAT mempunyai prasangka yang beralasan terhadap itikad buruk TERGUGAT untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan barang-barang miliknya, baik yang berupa barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak yang terdiri dari 24 persil sertifikat sebagaimana yang telah diuraikan pada poin no.4 diatas, oleh karena itu PENGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Medan berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu terhadap Tanah dan Bangunan milik TERGUGAT.

15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada PENGUGAT, maka wajar jika PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

16. Bahwa karena dalil-dalil yang PENGUGAT sampaikan telah memenuhi syarat hukum, maka PENGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet dari Tergugat;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini, dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kredit No.84 tanggal 23 Desember 2010 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Notaris Rosma, S.H adalah sah dan berharga demi hukum serta mengikat sebagai undang-undang;
3. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan Wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajiban atas kredit sebesar Rp. 1.069.759.589,- (satu milyar enam puluh sembilan juta tujuh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh sembilan rupiah)  
dan/atau sebesar hutang kredit pada saat pembayaran secara seketika  
dan sekaligus kepada Penggugat;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas jaminan kredit Tergugat yaitu berupa tanah dan bangunan yang dibuktikan kepemilikannya sebagai berikut :
- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 27 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 28 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 33 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - g. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 34 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - h. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 36 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - i. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 37 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 38 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- k. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 39 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- l. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- m. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 41 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- n. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 42 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- o. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 43 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- p. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 44 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- q. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 45 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- r. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 54 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- s. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 64 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- t. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 65 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn



- u. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 68 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - v. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 69 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - w. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 70 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - x. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  - y. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 73 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
6. Menetapkan Penggugat sebagai pihak yang berhak dan berwenang secara hukum untuk melakukan penjualan objek agunan kredit kepada pihak lain sesuai dengan harga pasaran wajar atau setidaknya diberikan kewenangan untuk menjual atas agunan kredit tersebut, yang mana hasil penjualan tersebut akan digunakan sebagai pelunasan hutang Tergugat;
7. Menyatakan sah dan berharga seluruh surat bukti Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

#### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Acquo Et Bono);



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan koran telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana Kuasa Penggugat mengajukan Perbaikan Gugatan tanggal 1 Januari 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajuka bukti-bukti surat yaitu bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-35 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi) tertanggal 27 Januari 2021;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa walaupun gugatan Penggugat diputus diluar hadirnya Tergugat (Verstek), akan tetapi Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan menurut hukum atau tidak sesuai dengan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa antara pihak Penggugat dan Tergugat telah terikat hubungan hutang piutang dalam bentuk Kredit Modal Kerja Konstruksi (KMK Konstruksi) sebesar Rp. 3.500.000.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Juta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan Perumahan "Grand Fajar Asri" yang berlokasi di Jl. Pembangunan, Desa Ujung Labuhan, Kecamatan Namo Rambe, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara. Dengan Suku bunga sebesar 12,5 % (Adjustable Rate) per tahun, dalam jangka waktu 24 bulan, sebagaimana disebutkan dalam Salinan Akta perjanjian kredit No.84 tanggal 23 Desember 2010 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Notaris Rosma, S.H;

- Bahwa sebagai pengakuan adanya hutang dari Tergugat, maka telah ditandatangani Akta Pengakuan Hutang No.85 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Rosma, S.H;
- Bahwa dalam perjanjian Kredit tersebut di atas, Tergugat memberikan jaminan berupa sertifikat hak guna bangunan nomor 6 luasnya 11.271 m<sup>2</sup> atas nama PT U Chong Indonesia yang telah dipecah persilnya, dengan sisa pecahan agunan sebagai berikut:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 27 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 28 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  6. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 33 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 34 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
8. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 36 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 37 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 38 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 39 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
12. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
13. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 41 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
14. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 42 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
15. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 43 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
16. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 44 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
17. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 45 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 54 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  19. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 64 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  20. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 65 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  21. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 68 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  22. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 69 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  23. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 70 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  24. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
  25. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 73 dengan luas 84 M<sup>2</sup> terletak di Desa Ujung Labuhan Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli serdang, terdaftar atas nama PT U CHONG Indonesia;
- Bahwa sesuai Pasal 1 ayat (4) Akta Perjanjian Kredit telah diatur secara tegas bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Penggugat, maka Tergugat wajib melunasi seluruh kreditnya dalam jangka waktu 24 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit yaitu tanggal 23 Desember 2012;
  - Bahwa ternyata sampai batas waktu yang telah ditentukan di atas, Tergugat lalai melakukan kewajibannya untuk membayar lunas atas hutangnya tersebut kepada Penggugat, sehingga kredit Tergugat masuk dalam kategori kredit macet, dengan demikian Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara Penggugat dan Tergugat adalah apakah melakukan cidera janji (Wanprestasi) ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-35;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, maka Majelis Hakim menjelaskan pengertian wanprestasi (cidera janji);

Menimbang, bahwa wanprestasi (cedera janji) disebut juga “default” atau “nonfullfillment” atau “breach of contract” yaitu tidak terlaksananya suatu prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama;

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat dipilah-pilah menjadi sebagai berikut :

- Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi atau kewajiban;
- Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi atau kewajiban;
- Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi atau kewajiban;

(Baca : Munir Fuady, SH, MH, LL.M., *Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hal.17);

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Akan tetapi dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu ataupun, debitur mengakui sendiri perbuatannya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Kamus Hukum, Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, tidak menepati janji, tidak memebuhi kontrak. Jadi, wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seprang debitur (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri dan adanya keadaan memaksa. (Muhammad Syarifuddin, 2012 hal. 338) sedangkan Wanprestasi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (Burgerlijk wetboek voor Indonesie disebut dalam Pasal 1238 berbunyi :

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

Menimbang, bahwa orang atau pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu kesepakatan (perikatan) dapat digolongkan menjadi empat katagori yakni :

1. Kreditur sama sekali tidak melaksanakan isi kesepakatan;
2. Kesepakatan tersebut dilaksanakan akan tetapi melenceng dari isi kesepakatan;
3. Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu;
4. Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan buki P-1 menerangkan bahwa antara pihak Penggugat dan Tergugat telah terikat hubungan hutang piutang dalam bentuk Kredit Modal Kerja Konstruksi (KMK Konstruksi) sebesar Rp. 3.500.000.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan Perumahan "Grand Fajar Asri" yang berlokasi di Jl. Pembangunan, Desa Ujung Labuhan, Kecamatan Namo Rambe, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara. Dengan Suku bunga sebesar 12,5 %

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Adjustable Rate) per tahun, dalam jangka waktu 24 bulan, sebagaimana disebutkan dalam Salinan Akta perjanjian kredit No.84 tanggal 23 Desember 2010 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Notaris Rosma, S.H;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 berupa Akta Pengakuan Hutang No. 85 tanggal 23 Desember 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Rosma, S.H menerangkan bahwa Tergugat mempunyai hutang Rp. 3.500.000.000.- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), hutang mana harus dibayar Tergugat dengan jangka waktu selambat-lambatnya pada tanggal 23 Desember 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian kredit tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dengan demikian petitum Penggugat pada poin ke-2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian kredit tersebut, Tergugat telah menjaminkan objek jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik sebagaimana bukti surat P-3 sampai dengan bukti surat P-31;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat tidak melunasi kewajiban yang telah jatuh tempo sebagaimana bukti surat P-2 dan bukti surat P-35;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melunasi kewajiban sesuai dengan tenggang waktu yang diperjanjikan lalu Tergugat membuat surat peringatan I, surat peringatan II dan surat peringatan III kepada Tergugat II sebagaimana bukti surat P-32, bukti surat P-33 dan bukti surat P-34;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melunasi kewajiban sampai dengan tenggang waktu yang diperjanjikan, maka Tergugat melakukan Wanprestasi, dengan demikian petitum Penggugat pada poin ke-3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajiban atas kredit sebesar Rp. 1.069.759.589,- (satu milyar enam puluh

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh sembilan rupiah) dan/atau sebesar hutang kredit pada saat pembayaran secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat, dengan demikian petitum Penggugat pada poin ke-4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada poin ke-5 (lima), menyebutkan : Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas jaminan kredit Tergugat yaitu berupa tanah dan bangunan yang dibuktikan kepemilikannya yaitu berupa Sertifikat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada poin ke-5 (lima) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum Penggugat pada poin ke-5 (lima) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada poin ke-6 (enam), menyebutkan : Menetapkan Penggugat sebagai pihak yang berhak dan berwenang secara hukum untuk melakukan penjualan objek agunan kredit kepada pihak lain sesuai dengan harga pasaran wajar atau setidaknya diberikan kewenangan untuk menjual atas agunan kredit tersebut, yang mana hasil penjualan tersebut akan digunakan sebagai pelunasan hutang Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada poin ke-6 (enam) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan kaidah hukum Yurisprudensi [Mahkamah Agung No. 1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003](#), menyebutkan bahwa: Barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, Bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijamin ke bank tanpa seizin pemilik; Dengan kata lain, Bank tidak berhak menjual tanah yang dijamin kepada Bank, walaupun ada surat kuasa untuk menjual tanpa seizin dan setahu pemilik tanah karena barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut, maka petitum Penggugat pada poin ke-6 (enam) tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada poin ke-7 (tujuh), menyebutkan : Menyatakan sah dan berharga seluruh surat bukti Penggugat;

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

### Disclaimer

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



Menimbang, terhadap petitum Penggugat pada poin ke-7 (tujuh) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat telah diberi materai yang cukup dan telah dinazegel dan telah disesuaikan dengan aslinya, maka bukti-bukti surat tersebut mempunyai nilai pembuktian, dengan demikian petitum Penggugat pada poin ke-7 (tujuh) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada poin ke-8 (delapan), yang menyatakan : Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada poin ke-8 (delapan) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Pasal 611a Rv jo. Pasal 606 a Rv menyebutkan bahwa penerapan uang paksa (dwangsom) hanya dimungkinkan pada putusan yang amarnya menyebutkan suatu hukuman atau perintah (condemnatoir) yang bukan merupakan pembayaran sejumlah uang. Apabila hukuman pokok yang dijatuhkan oleh hakim hanya pembayaran sejumlah uang, maka dwangsom tidak dapat dijatuhkan;
- Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2331 K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009 menyatakan bahwa penghukuman pembayaran sejumlah uang tidak dapat dikenakan uang paksa (dwangsom);
- Bahwa berdasarkan ketentuan dan Yurisprudensi tersebut, maka petitum Penggugat pada poin ke-8 (delapan) tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada poin ke-10 (sepuluh), menyebutkan : Menetapkan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya hukum baik banding dan kasasi, peninjauan kembali maupun perlawanan atas putusan dalam perkara ini (*uit voerbar bij vooraad*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, terhadap petitum Penggugat pada poin ke-10 (sepuluh) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi Pasal 191 RBg dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisional, maka petitum Penggugat Rekonvensi pada poin ke-10 (sepuluh) tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak seluruh petitum Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sehingga Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/Pasal 149 RBg jo. Pasal 1238, Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Kredit No.84 tanggal 23 Desember 2010 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Notaris Rosma, S.H adalah sah dan berharga demi hukum serta mengikat sebagai undang-undang;
4. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan Wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajiban atas kredit sebesar Rp. 1.069.759.589,- (satu milyar enam puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan rupiah) dan/atau sebesar hutang kredit pada saat pembayaran secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;

6. Menyatakan sah dan berharga seluruh surat bukti Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara sejumlah Rp. 6.770.000,00.- (enam juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin, tanggal 2 Agustus 2021, oleh kami, Hendra Utama Sotardodo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ahmad Sumardi, S.H, M.Hum dan Tengku Oyong, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn, tanggal 1 September 2020 dan tanggal 9 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 3 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Emmy Siahaan, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Medan, dengan tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ahmad Sumardi S.H, M.Hum.  
M.H.

Hendra Utama Sotardodo, S.H,

Tengku Oyong, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

Emmy Siahaan.

Halaman 21 dari 21 Putusan Perdata Nomor 563/Pdt.G/2020/PN Mdn

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00.-
2. Biaya Proses	Rp. 150.000,00.-
3. Biaya Panggilan	Rp. 350.000,00.-
4. Biaya Panggilan Koran	Rp. 6.220.000,00.-
5. Materai	Rp. 10.000,00.-
6. Redaksi	<u>Rp. 10.000,00.-</u>
Jumlah	Rp 6.770.000,00.- (enam juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah).

#### 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)