



P U T U S A N

Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

Irawan Chandra, Umur 34 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl B.katamso Gg.Aman No.133 AA/15 Kel.Sei Mati Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, yang dalam hal ini telah diwakili oleh Khairil Anwar, SH, MSi {Ketua Umum "LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN NASIONAL (LPKN)"}, Suhardi, SE {Anggota "LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN NASIONAL (LPKN)"}, Putri Khairani, SH {Anggota "LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN NASIONAL (LPKN)"} , beralamat dan berkantor di Jalan Karya Cipta Gg. Pipa Nomor: 1B, Kelurahan Pangkalan Mashur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan ,berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal Maret 2019 (Terlampir)" yang untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula sebagai Penggugat;

Melawan:

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk,Medan, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 7 Lantai VII Medan yang dalam hal ini telah memberfi kuasa kepada:1. Basril,SH, (Team Leader Legal pada Region I/Sumatera 1 PT.Bank Mandiri (Persero),Tbk, 2. Hariadi,SH, Legal Officer pada Region I / Sumatera 1 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, 3. Andina Tampubolon,SH, Legal Officer pada Region I / Sumatera 1 PT.Bank Mandiri(Persero) Tbk, 4. Diki Kusri,SH, Assisteant Legal Officer pada Region I / Sumatera 1 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk, 5. Axel Sajjanacarita, Supervisor Secured Collection pada Consumer Credit Collection Medan, PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk dan 6. Faisal Romano, Leader NPL dan Lelang pada Consumer Credit Collection Medan, PT.Bank Mandiri (Persero)

Halaman 1 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



Tbk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
BKJ.R01/SPT.026/2018 tanggal 26 Maret 2019, untuk selanjutnya
disebut sebagai **Pembanding semula sebagai Tergugat**;

Pengadilan Tinggi;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN, tanggal 21 Juli 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN, tanggal 21 Juli 2020
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN, tanggal 27 Juli 2020 tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara, termasuk Berita Acara Sidang dan salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 12 Agustus 2019 serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 1 Maret 2019 dalam Register Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 27 Mei 2015 telah membuat surat perjanjian yang disebut dengan PERJANJIAN KREDIT MANDIRI KREDIT PEMILIKAN RUMAH dengan Nomor: CLN.MDN/112/KPR/2015.
2. Bahwa, dengan perjanjian yang disebut diatas Penggugat telah menerima Pinjaman uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan selama 120 bulan atau 10 tahun)
3. Bahwa, adapun yang menjadi jaminan atas perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebidang tanah Hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 1652 /Tegal Sari Mandala III, tanggal 19 – 04 – 2010 Terdaftar atas nama Vivi Marissa Virgo (**Sekarang atas nama Irawan Chandra**) seluas 54 m² dengan Surat ukur Nomor: 364/Tegal Sari Mandala III/2010 tanggal 25 Maret 2010 yang terletak di Komp. Denai Residence No. 170 D Jl. Denai,

Halaman 2 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



Kelurahan Tegal Sari Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan,
Provinsi Sumatera Utara.

Yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat dan sekarang
berada ditangan Tergugat (Disebut sebagai OBJEK SENGKETA),

4. Bahwa, atas hutang Penggugat kepada Tergugat berdasarkan surat perjanjian yang disebut diatas, maka Penggugat telah membayarnya secara angsur kepada Tergugat.
5. Bahwa, Penggugat memang benar masih mempunyai tunggakan hutang kepada Tergugat akan tetapi oleh karena uang Penggugat belum ada untuk membayarnya, maka Penggugat menunggak pembayarannya sedangkan niat baik Penggugat tetap ada untuk melunasi hutang tersebut.
6. Bahwa, dalam surat perjanjian yang diperbuat oleh Penggugat dengan Tergugat A quo yaitu PERJANJIAN KREDIT MANDIRI KREDIT PEMILIKAN RUMAH dengan Nomor: CLN.MDN/112/KPR/2015. tanggal 27 Mei 2015 Tentang PILIHAN DAN DOMISILI HUKUM menyatakan:
 1. Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh Hukum Negara Republik Indonesia.
 2. Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini maupun segala akibat hukumnya DEBITUR maupun BANK sepakat untuk memilih Yurisdiksi di PENGADILAN NEGERI MEDAN dengan tidak mengurangi hak BANK untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap DEBITUR melalui Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang di dalam wilayah Republik Indonesia atau menyerahkan penyelesaian kredit DEBITUR melalui PUPN/DJPLN.
7. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka apabila terjadi segala sesuatu berkenaan dengan perjanjian A quo, maka kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) secara JELAS disebutkan memilih Pengadilan Negeri Medan untuk menyelesaikan BUKAN pihak lain dan bukan juga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagaimana surat Tergugat yaitu:
 1. Surat tanggal 06 Februari 2019 Nomor MNR.RCR/CCR.MDN.0185/2019 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.
 2. Surat tanggal 06 Februari 2019 Nomor MNR.RCR/CCR.MDN.0185/2019 tentang Pengosongan Jaminan Kredit Saudara

Halaman 3 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



Sehingga, perbuatan Tergugat tersebut telah melakukan WANPRESTASI/INGKAR JANJI terhadap surat perjanjian Nomor: CLN.MDN/112/KPR/2015. tanggal 27 Mei 2015 tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai Undang – Undang bagi yang membuatnya”

8. Bahwa, Penggugat sangat keberatan terhadap perbuatan Tergugat, telah melanggar isi surat perjanjian A quo tersebut diatas, yang seharusnya Tergugat mengajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Medan karena Penggugat TELAH bermasalah dengan Tergugat bukan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang 1(KPKNL) sebagaimana dimaksud diatas.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan agar memanggil PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Medan yang Beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 7 Lantai VII selaku Tergugat untuk bersidang di Pengadilan Negeri Medan dan memutus perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan sah surat perjanjian yaitu surat PERJANJIAN KREDIT MANDIRI KREDIT PEMILIKAN RUMAH dengan Nomor: CLN.MDN/112/KPR/2015. tanggal 27 Mei 2015.
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang mengajukan permintaan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai Surat tanggal 06 Februari 2019, Nomor: MNR.RCR/CCR.MDN.0185/2019 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan adalah perbuatan INGKAR JANJI / WANPRESTASI terhadap surat perjanjian PERJANJIAN KREDIT MANDIRI KREDIT PEMILIKAN RUMAH dengan Nomor: CLN.MDN/112/KPR/2015. tanggal 27 Mei 2015.
4. Membatalkan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 6 Maret 2019 dilakukan oleh Tergugat melalui KPKNL Medan.
5. Menghukum Tergugat untuk mematuhi Surat PERJANJIAN KREDIT MANDIRI KREDIT PEMILIKAN RUMAH dengan Nomor: CLN.MDN/112/KPR/2015. tanggal 27 Mei 2015. khususnya Pasal 16 tentang Tentang PILIHAN DAN DOMISILI HUKUM menyatakan:

Halaman 4 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh Hukum Negara Republik Indonesia.
2. Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini maupun segala akibat hukumnya DEBITUR maupun BANK sepakat untuk memilih Yurisdiksi di PENGADILAN NEGERI MEDAN dengan tidak mengurangi hak BANK untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap DEBITUR melalui Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang di dalam wilayah Republik Indonesia atau menyerahkan penyelesaian kredit DEBITUR melalui PUPN/DJPLN.
6. Menghukum Tergugat untuk tidak melakukan LELANG / TIDAK MELELANG Objek Sengketa A quo sampai ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat mengajukan jawabannya pada tanggal 27 Mei 2019 yang berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kuasa PENGUGAT (Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional / LPKN) Tidak Berwenang Beracara di Pengadilan dan Melanggar Undang-Undang Advokat.
 - a. Bahwa sesuai surat Gugatan Sdr. IRAWAN CHANDRA, untuk mengajukan Gugatan a quo, Sdr. IRAWAN CHANDRA diwakili oleh kuasanya yaitu Dewan Pimpinan Pusat Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional (DPP - LPKN), dalam hal ini diwakili oleh Khairil Anwar, SH, Msi, Suhardi, SE dan Putri Khairani SH.
 - b. Bahwa sesuai Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, bahwa orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi syarat berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini adalah Advokat. Adapun yang dapat diangkat sebagai Advokat adalah sarjana yang berlatar belakang pendidikan tinggi hukum dan setelah mengikuti pendidikan khusus profesi Advokat yang dilaksanakan oleh organisasi advokat.
 - c. Bahwa sesuai Pasal 31 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, setiap orang yang dengan sengaja menjalankan profesi Advokat dan bertindak seolah-olah sebagai Advokat tetapi bukan Advokat, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp50.000.000,-.

Halaman 5 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



- d. Bahwa Sdr. Khairil Anwar, SH, Msi, Suhardi, SE dalam Gugatan a quo tidak bertindak sebagai Advokat sehingga tidak berwenang untuk beracara di Pengadilan karenanya mereka yang terlibat dalam penanganan gugatan a quo dapat dikenakan atas perbuatan melawan hukum, yaitu melanggar Pasal 31 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,-.
- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat sehingga gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvanklelijke verklaard)
2. Eksepsi PENGGUGAT tidak memiliki Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan (Legitima Persona Standi in Judicio)
- a. Bahwa posita PENGGUGAT halaman 2 huruf B yang berbunyi :
- “ Sesuai dengan Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional (LKPN) yang dibuat oleh Notaris Idham, SH No 89 tanggal 24 Maret 2000 Pasal 4 ayat (1) menyatakan :
- “turut serta dan berpartisipasi guna membantu program pemerintah dalam pembangunan bangsa dan negara sebagai upaya nyata dalam pembangunan manusia Indonesia seutuhnya, demi tercapainya cita – cita dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, baik material maupun spiritual yang berbudi luhur dan mengerti tentang Hak dan Kewajibannya, terutama untuk membantu dan melindungi Konsumen dari para Pelaku Usaha”.
- b. Bahwa memperhatikan Pasal 4 Anggaran Dasar Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional (LKPN) pada huruf a di atas, ternyata tidak ada disebutkan bahwa LKPN berwenang untuk mewakili Konsumen beracara di Pengadilan. Yang disebutkan hanyalah LKPN turut serta dan berpartisipasi guna membantu program pemerintah dalam pembangunan bangsa dan negara sebagai upaya nyata dalam pembangunan manusia Indonesia seutuhnya, demi tercapainya cita – cita dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, baik material maupun spiritual yang berbudi luhur dan mengerti tentang Hak



dan Kewajibannya, terutama untuk membantu dan melindungi Konsumen dari para Pelaku Usaha.

Dengan demikian Tugas atau Fungsi LPKN hanyalah membantu konsumen untuk memahami hak dan kewajibannya yang dalam pelaksanaannya LPKN dapat memberikan informasi mengenai hak dan kewajiban kepada Konsumen serta memberikan nasehat kepada Konsumen yang memerlukannya. Tidak ada penegasan dalam Anggaran Dasar LPKN yang menyatakan bahwa LPKN berhak bertindak mewakili Konsumen beracara di Pengadilan.

- c. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka jelas Kuasa Penggugat (LPKN) tidak memiliki legal standing untuk mewakili Sdr. . IRAWAN CHANDRA beracara di Pengadilan Negeri Medan dalam mengajukan Gugatan a quo, karenanya Gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvanklelijke verklaard)

3. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan PENGUGAT kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT.
2. Bahwa TERGUGAT terlebih dahulu menyampaikan fakta hukum terkait hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yang sekaligus merupakan koreksi atas dalil – dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam Gugatannya, yaitu sebagai berikut :
 - a. Bahwa berdasarkan permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh PENGUGAT pada tanggal 30 Maret 2015, TERGUGAT telah menyetujui permohonan PENGUGAT tersebut dengan syarat - syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor CSF.CLN/LF.SPPK.KPR.SC.09983/04/2015 tanggal 6 April 2015 dan SPPK tersebut disampaikan kepada PENGUGAT untuk dipahami dan dipersiapkan oleh PENGUGAT.
 - b. Bahwa PENGUGAT telah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut oleh PENGUGAT. Selanjutnya SPPK tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah No. CLN.MDN/112/KPR/2015 tanggal 27 Mei 2015

Halaman 7 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



(selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit Mandiri KPR”) . Dalam Perjanjian Kredit tersebut, antara lain disepakati :

- 1) Limit kredit Rp. 400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah) ;
 - 2) Tujuan Penggunaan Kredit untuk pembiayaan terhadap Pembelian Tanah dan Bangunan rumah Toko (ruko) untuk dimiliki oleh PENGUGAT ;
 - 3) Jangka waktu kredit 120 (Seratus Dua Puluh) bulan terhitung mulai tanggal pencairan kredit;
 - 4) Bunga kredit : 9.75 % efektif fixed rate untuk 1 tahun pertama selanjutnya disesuaikan dengan suku bunga yang berlaku di bank.
 - 5) Denda sebesar 2% pertahun diatas suku bunga kredit yang diperhitungkan dari yang tidak atau terlambat dibayar oleh PENGUGAT;
 - 6) PENGUGAT wajib melakukan pembayaran kembali seluruh jumlah terhutang (Pokok, bunga,denda dan biaya – biaya) pada saat berakhirnya jangka waktu kredit atau setiap saat yang ditentukan oleh TERGUGAT dalam hal PENGUGAT dinyatakan lalai oleh TERGUGAT memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana yang telah disetujui oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (vide butir V huruf a dan b Perjanjian Kredit).
 - 7) Bank akan membuat catatan sesuai dengan cara dan ketentuan yang berlaku pada Bank, baik dalam rekening debitor maupun dalam catatan – catatan lainnya dari waktu ke waktu mengenai jumlah terhutang debitor berdasarkan Perjanjian Kredit.
- Dalam hal terjadi tuntutan hukum atau perkara yang timbul dari atau diakibatkan oleh Perjanjian Kredit ini dan dokumen agunan, maka semua catatan yang dibuat menurut ketentuan di atas dan keterangan tertulis dari Bank merupakan bukti nyata dan sempurna dari jumlah terhutang debitor berdasarkan Perjanjian Kredit ini, dokumen agunan dan dokumen lainnya yang terkait.
- (vide Pasal 16).



c. Bahwa selanjutnya berdasarkan permohonan PENGUGAT, Perjanjian Kredit Mandiri KPR telah dilakukan addendum sebanyak 1 (satu) kali yaitu Addendum I tanggal 20 Januari 2017, tentang :

- Bunga kredit dinaikkan menjadi 9,99% pertahun .
- Agunan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanah Hak Milik No. 1652/Tegal Sari Mandala III terdaftar atas nama Irawan Chandra juga sekaligus menjamin fasilitas Kredit Multiguna PENGUGAT (Cross Collateral) yang akan dijelaskan di bawah ini, dengan penambahan klausula Cross Default yaitu apabila terjadi kejadian kelalaian terhadap fasilitas KPR maka Fasilitas Kredit Multi Guna juga akan nabjadi dalam kejadian kelalaian.

d.—Bahwa selain menerima Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah tersebut, PENGUGAT juga menerima fasilitas Kredit Mandiri KPR Multiguna Sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor R01.MIB/0007/MGM/2017 tanggal 20 Januari 2017 (selanjutnya disebut : “Perjanjian Kredit Mandiri Multiguna”), dengan penjelasan sebagai berikut :

- Tujuan Kredit adalah untuk keperluan yang bersifat Konsumtif sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan atau ketertiban umum
- Jumlah Kredit sebesar Rp. 93.000.000,- (Sembilan Puluh Tiga Juta Rupiah)
- Jangka Waktu Kredit 120 (Seratus Duapuluh) Bulan terhitung sejak tanggal pencairan kredit yaitu tanggal 20 Januari 2017 sampai dengan tanggal 30 Januari 2027.
- Bunga fasilitas kredit sebesar 9.99% (sembilan koma sembilan puluh sembilan persen) pertahun efektif fixed rate untuk 3 tahun pertama, selanjutnya disesuaikan dengan suku bunga yang berlaku pada TERGUGAT.

e. Bahwa selain menyetujui dan menandatangani SPPK dan Perjanjian Kredit, PENGUGAT juga telah menyetujui seluruh ketentuan yang terdapat dalam Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Kosumtif (SUPK) PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (selanjutnya disebut “SUPK”) yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SUPK tersebut oleh



PENGGUGAT. Selanjutnya SPPK, Perjanjian Kredit dan SUPK disebut "PERJANJIAN KREDIT"

- f. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit PENGGUGAT menyerahkan agunan kredit kepada TERGUGAT berupa sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan yang berada di atasnya, yaitu :

Tanah Hak Milik No. 1652/Tegal Sari Mandala III terdaftar atas nama Irawan Chandra, terletak di Jalan Sudut Gang Kelurahan Tegal Sari Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan yang telah diikat dengan :

- Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 08695/2015 tanggal 23 September 2015 sebesar Rp. 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 599/2015 tanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat oleh Irma Yolanda Handayani, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan, dan
- Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 01470/2017 tanggal 28 Februari 2017 sebesar Rp. 116.250.000,00 (Seratus Enam Belas Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 06/2017 tanggal 20 Januari 2017 yang dibuat oleh Jonas Marolop Simarmata, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan

Tanah dan bangunan tersebut di atas, selanjutnya disebut "Agunan Kredit"

- g. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan, ternyata PENGGUGAT tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam PERJANJIAN KREDIT sehingga TERGUGAT melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (call customer), kunjungan ke tempat PENGGUGAT, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada PENGGUGAT dengan tetap memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya. Surat Peringatan yang disampaikan kepada PENGGUGAT adalah :

Halaman 10 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



- 1) Peringatan I (Pertama) melalui surat No. RTR.RCR/CCR.MDN / 847/2017 & surat No. RTR.RCR/CCR.MDN /856/2017 tanggal 3 Oktober 2017 perihal Peringatan I Kewajiban Graha Mandiri ;
- 2) Peringatan II (Kedua) melalui surat No. RTR.RCR/CCR.MDN / 902/2017 & surat No. RTR.RCR/CCR.MDN /896/2017 tanggal 2 November 2017 perihal Peringatan II (Kedua) Kewajiban Multiguna Mandiri;
- 3) Peringatan III (Ketiga) melalui surat No. RTR.RCR/CCR.MDN / 961/2017 & surat No. RTR.RCR/CCR.MDN /960/2017 tanggal 14 November 2017 perihal Peringatan III (Ketiga/ Terakhir)

Mengingat PENGUGAT tetap tidak menyelesaikan seluruh kewajibannya maka melalui surat No MNR.RCR/CCR.MDN/473/2018 tanggal 16 Agustus 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (default), TERGUGAT menyatakan PENGUGAT telah lalai dan fasilitas kredit PENGUGAT dinyatakan Default / wanprestasi karenanya fasilitas kredit PENGUGAT menjadi jatuh tempo seketika dan seluruh hutang/kewajiban atas fasilitas kredit PENGUGAT kepada TERGUGAT harus dibayar sekaligus lunas

- h. Bahwa kewajiban atas fasilitas kredit DEBITUR pertanggal 27 Mei 2019 adalah Rp. 532.709.807,17 (Lima Ratus Tiga Puluh Dua Tujuh Ratus Sembilan Ribu Delapan Ratus Tujuh Koma Satu Tujuh Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Uraian	Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	Kredit Multiguna
	Rp	Rp
Hutang Pokok	345,617,581.42	89,083,419.65
Bunga Berjalan	58,178,820.18	15,177,374.12
Denda	11,337,732.01	2,595,115.84
Biaya Lain-lain	2,090,000.00	
Denda Berjalan	1,041,007.40	231,244.29
Bia Pemb Pokok	5,798,284.71	1,559,228.55
Total Kewajiban	424,063,425.72	108,646,382.45
Total	532,709,808.17	

Catatan : Jumlah hutang / kewajiban atas fasilitas kredit PENGUGAT tersebut akan terus bertambah karena

Halaman 11 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



adanya perhitungan bunga dan denda sesuai
PERJANJIAN KREDIT yang sudah disepakati

3. Bahwa sesuai Posita PENGUGAT pada butir 4 dan 5 yang menyatakan bahwa PENGUGAT telah melakukan pembayaran kewajiban atas fasilitas kreditnya kepada TERGUGAT namun pembayaran yang dilakukan oleh PENGUGAT belum dapat melunasi seluruh kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga meskipun PENGUGAT sudah diberikan Surat Peringatan sampai dengan 3 (tiga) kali oleh TERGUGAT, bahkan melalui surat No. MNR.RCR/CCR.MDN/473/2018 tanggal 16 Agustus 2018, TERGUGAT telah menyatakan PENGUGAT lalai / wanprestasi memenuhi kewajibannya.
4. Bahwa dengan telah dinyatakannya PENGUGAT lalai / wanprestasi oleh TERGUGAT, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan") TERGUGAT berhak untuk melakukan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit PENGUGAT dan hasil lelang akan digunakan untuk membayar kewajiban/hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur sebagai berikut :

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

Disamping itu, Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) dash keempat yang sudah ditandatangani oleh Pemilik Agunan Kredit yaitu Sdr. Irawan Chandra i.c PENGUGAT, secara tegas telah disepakati bahwa pemilik agunan i.c PENGUGAT berjanji :

"jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, oleh Pihak Pertama (i.c Pemilik Agunan), Pihak Kedua (i.c TERGUGAT) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu

Halaman 12 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.e. Pemilik Agunan) :

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

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

5. Bahwa TERGUGAT I dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Medan) telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 6 Maret 2019. Sebelum pelaksanaan lelang tersebut, TERGUGAT telah melakukan :

- a. Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada PENGUGAT melalui surat No MNR.RCR/CCR.MDN.0185/2019 & surat No MNR.RCR/CCR.MDN.0184/2019 & tanggal 06 Februari 2019
 - b. Permintaan pengosongan agunan kredit kepada PENGUGAT melalui surat No MNR.RCR/CCR.MDN.0194/2019 & surat No MNR.RCR/CCR.MDN.0195/2019 & tanggal 06 Februari 2019
 - c. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 04 Februari secara selebaran .
 - d. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 19 Februari 2019 melalui Surat Kabar Harian WASPADA
- Dalam pelaksanaan lelang tersebut Agunan Kredit tidak ada peminat (TAP)

6. Bahwa sebagaimana yang dijelaskan di atas, PENGUGAT sudah tidak melakukan pembayaran atas kewajibannya sebagaimana yang disepakati dalam Perjanjian Kredit walaupun sudah diberi Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dan melalui Surat . MNR.RCR/CCR.MDN/473/2018 tanggal 16 Agustus 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (default), TERGUGAT telah menyatakan

Halaman 13 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



PENGUGAT lalai / wanprestasi, maka TERUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit yang dalam pelaksanaannya dilakukan melalui perantara Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Untuk pelaksanaan lelang tersebut TERUGAT telah memenuhi seluruh syarat dan ketentuan untuk pelaksanaan lelang sehingga KPKNL Medan melalui Pejabat Lelangnya telah melakukan lelang atas Agunan Kredit pada tanggal 6 Maret 2019. Dengan demikian pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak aturan hukum yang TERUGAT langgar.

Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dengan adanya Gugatan a quo. Berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan :

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

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka haruslah ditolak Petition PENGUGAT butir 4 dan 6 yang meminta pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah PENGUGAT laksanakan pada tanggal 6 Maret 2019, karena mengada – ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum.

7. Bahwa pemilihan yurisdiksi di Pengadilan Negeri Medan adalah pemilihan domisili hukum yang disepakati oleh PENGUGAT dengan TERUGAT dalam hal terjadi sengketa yang timbul dari Perjanjian Kredit sebagaimana diatur dalam butir VI tentang Pilihan dan domisii Hukum, baik dalam Perjanjian Kredit Mandiri KPR maupun Perjanjian Kredit Mandiri Multiguna

Dalam hal TERUGAT selaku pemegang Hak Tanggungan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit karena PENGUGAT sudah dinyatakan lalai / wanprestasi atas kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut bukanlah termasuk sengketa / permasalahan antara PENGUGAT dengan

Halaman 14 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



TERGUGAT, tetapi merupakan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT yaitu :

- a. Perjanjian Kredit Mandiri KPR dan Perjanjian Kredit Mandiri Multiguna, masing – masing pada butir V huruf b, yaitu :

“Apabila Debitur (i.c PENGUGAT) telah lalai melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit Kosumtif PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka Bank (i.c TERGUGAT) berhak untuk menyatakan seluruh jumlah terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh jumlah terhutang harus dibayar oleh DEBITUR (I.C PENGUGAT) sekaligus lunas atas tagihan pertama BANK (i.c TERGUGAT) , serta BANK dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh DEBITUR kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit / Dokuman Jaminan.

- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 599/2015 tanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat oleh Irma Yolanda Handayani, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 06/2017 tanggal 20 Januari 2017 yang dibuat oleh Jonas Marolop Simarmata, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 06/2017 tanggal 20 Januari 2017 yang dibuat oleh Jonas Marolop Simarmata, SH, PPAT di Kota Medan, keduanya dalam Pasal 2 dash keempat disepakati sebagai berikut :

“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (i.c PENGUGAT) dan diterima oleh Pihak Kedua (i.c TERGUGAT) dengan janji – janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana yang diuraikan di bawah ini :

Jika Debitur (i.c PENGUGAT) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (i.c PENGUGAT), Pihak Kedua (i.cTERGUGAT) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan

Halaman 15 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c.dst. sama.....
- c. Bahwa untuk pelaksanaan lelang atas Agunan Kredit dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan yang merupakan instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, dalam hal ini yang melakukan lelang adalah Pejabat Lelang Kelas I yang merupakan Pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi sebagaimana diatur dalam Psal 1 angka 11 dan 15 Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Dengan demikian yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I yang merupakan Pegawai DJKN hanyalah bertindak sebagai Pejabat Lelang yang melakukan lelang atas Agunan Kredit sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut peraturan dan petunjuk pelaksanaan lelang lainnya, bukan melakukan penyelesaian fasilitas kredit.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka haruslah ditolak Posita Penggugat butir 6 sampai dengan 8 karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum.

8. Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas agunan kredit telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan hukum yang TERGUGAT langgar, karenanya TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 7 Tahun 2012 jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 5 Tahun 2014.
9. Bahwa pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual sendiri yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 16 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



sudah di atur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Tenis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 huruf AG angka 12 yang menyatakan bahwa penjualan agunan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 (Undang – undnag Hak Tanggungan) dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan Pemegang Hak Tanggungan pertama.

Bahwa selanjutnya mengenai pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (tanpa dengan fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri) telah diperkuat dengan pendapat ahli hukum, sebagai berikut :

- 1) Dr. Herawati Poesoko, SH., MH. menyatakan¹ :

“Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor (bank) dalam rangka memperoleh percepatan perlunasan piutangnya...., maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate executie manakala debitor wanprestasi.”

“kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.”

- 2) Prof. Dr. St. Remy Sjahdeni, SH. menyatakan² :

“Untuk melakukan parate executie, Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat.”

Terkait dengan pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yaitu Surat Edaran Nomor : SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000, dengan penjelasan sebagai berikut;

- Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut diatur bahwa :

1
2



“...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.”

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut menegaskan bahwa :

“Lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada Lelang Sukarela...”

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang mengatur bahwa :

“Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

Selanjutnya disebutkan juga dalam angka 2 Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 bahwa :

“Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitur (in casu PENGUGAT) untuk pelaksanaan lelangnya.”

- Bahwa dasar hukum pelaksanaan parate executie di atas diperkuat lagi dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang Pasal 13 menyatakan bahwa :

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Makale dalam memeriksa perkara serupa telah memperkuat pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (parate executie), hal ini dapat dilihat dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum paragraf pertama Putusan Pengadilan Negeri Makale No.

Halaman 18 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



56/Pdt.G/2010/PN.Mkl. tanggal 09 Juni 2011 halaman 49, sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka apabila debitor (in casu Penggugat) cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), tanpa memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat.”

10. Bahwa sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit TERGUGAT selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual obyek Agunan dengan kekuasaan sendiri, dengan bantuan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut

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

11. Untuk diketahui Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa pelaksanaan lelang Obyek Perkara a quo adalah untuk mengambil pelunasan kredit PENGGUGAT yang masih tertunggak, yang kemudian dapat disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa lelang Obyek Perkara a quo bukan semata-mata hanya untuk keuntungan TERGUGAT, namun juga untuk mensejahterakan rakyat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
12. Bahwa perlu ditegaskan sekali lagi kepada PENGGUGAT bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dengan adanya Gugatan a quo.

Halaman 19 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



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

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

13. Bahwa terhadap Posita PENGUGAT yang tidak TERGUGATanggapi haruslah dianggap ditolak karena tidak berdasarkan hukum, kabur ataupun tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT

Majelis Hakim yang kami muliakan, TERGUGAT sebagai Bank Nasional – Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia adalah bank yang beritikad baik yang mengelola keuangan masyarakat untuk kemajuan dan kesejahteraan rakyat Indonesia, telah memberikan fasilitas kredit kepada PENGUGAT dan menguasai objek agunan dengan alas hak yang sah dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga demi hukum dan keadilan harus dilindungi hak dan kepentingannya sampai dengan fasilitas kredit yang dijamin dengan objek jaminan kredit lunas terbayar. TERGUGAT yakin Majelis Hakim yang terhormat juga sependapat dengan TERGUGAT bahwa menurut asas hukum yang berlaku bahwa setiap hutang itu harus dibayar dan dilunasi.

Maka berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 155/Pdt.G/2019/PN.Mdn agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara .

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan Putusan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 12 Agustus 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

Halaman 20 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.816.000,- (delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang bahwa, Relaas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 30 September 2019 dan Relaas Pemberitahuan isi Putusan diberitahukan juga kepada pembanding semula penggugat;

Menimbang bahwa Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 172/2019 yang dibuat oleh Marten Teny Pietersz,S.Sos,S.H,M.H, Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 Oktober 2019 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 12 Agustus 2019 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan tingkat banding;

Menimbang bahwa Relaas pemberitahuan banding Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 12 Agustus 2019 dan telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 18 Desember 2019;

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*Inzage*) Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 12 Agustus 2019, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 22 November 2019, dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 18 Desember 2019, bahwa berkas telah selesai diminutering dan telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara yang dimohonkan banding beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 12 Agustus 2019, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding dalam perkara a quo, sehingga Majelis Hakim Tingkat banding tidak mengetahui alasan dan hal-hal apa saja yang menjadi keberatan Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan Perkara ini turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 12 Agustus 2019, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan Hukum dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 12 Agustus 2019 telah tepat dan benar, sehingga dapat diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi medan dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mengadili perkara ini pada tingkat banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 12 Agustus 2019 cukup beralasan untuk dikuatkan, sebagaimana akan disebutkan dalam amar Putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka kepada Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Halaman 22 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



Memperhatikan Pasal-Pasal R.Bg, Pasal-pasal KUHPdata serta peraturan lainnya yang berhubungan dan berkenaan dengan perkara yang bersangkutan:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 155/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 12 Agustus 2019 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 1 Agustus 2020 oleh kami AGUNGWIBOWO, S.H.,M.Hum selaku Ketua Majelis dengan LAMBERTUS LIMBONG,S.H dan NASIR SIMANJUNTAK, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 10 September 2020 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh HJ. SYARIFAH MASTHURA, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua;

LAMBERTUS LIMBONG, S.H.

AGUNGWIBOWO, S.H.,M.Hum

NASIR SIMANJUNTAK, S.H.

Panitera Pengganti :

HJ. SYARIFAH MASTHURA, S.H., M.H.

Halaman 23 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan	Rp134.000,00
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 24 dari 24 hal Putusan Perdata Nomor 342/Pdt/2020/PT 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)