



PUTUSAN
Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUWARNO, NIK 1271201510810006, Tempat / Tgl Lahir : Medan, 15

Oktober 1981, (42 tahun), Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Budha, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. P Kemerdekaan Komplek Jati Residence Blok A-4 Kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ADE PUTRA SIREGAR, S.H., MAHADI, S.H., ARIFACH NURJANAH, S.H., M. FAISAL RAHENDRA LUBIS, S.H., M.H.**, Advokat pada kantor "Kantor Hukum Ade Putra Siregar, SH & Partners" beralamat Kantor di Jalan Pertempuran Komplek Brayon City Blok I No. 05 Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 November 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk (disingkat PT. BANK PANIN

Tbk) berkedudukan di Jakarta, yang dalam hal ini diwakili 1. Nyonya INDRAWATY WIJAYA dengan Jabatan Credit Processing Manager PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk Cabang Medan, 2. Tuan JASLEN SARDANTO PURBA dengan Jabatan Legal Head, cq. PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk Cabang Medan beralamat di JL. Pemuda No.16-22, AUR, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BAMBANG S MARYANTO,SH.,MH., JEPRI PRAMUDI,SH., RIDHO MUHARIZKI,SH.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 15 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

2. YETTY R. SEMBIRING, SH, MKn., Notaris di Medan, beralamat

Kantor di Jl. Mangkabumi No. 15 I, AUR Kecamatan Medan Maimun Kota Medan Sumatera Utara 20151, selanjutnya disebut sebagai, Turut Tergugat I;

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **MERY DEWI**, NIK 1271206412850004, Tempat / Tgl Lahir :
di

Pematang Siantar, 24 Desember 1985, (37 tahun), Jenis Kelamin Perempuan, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pembangunan Komplek Hriya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan HELVETIA Kota Medan Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KEUANGAN

cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN)

cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, beralamat Kantor di Jalan P. Diponegoro No. 30-A, Gedung Keuangan Negara II LT. 2 Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **KESATRIA PURBA, SE., M.Si., BUDI PRAYITNO, S.H., MM., EDGAR JOSEPH R PANGARIBUAN, MMSI., DINO MARGANDA PAKPAHAN, S.H., MAP., RAMIDAH, S.H., EVA YOVITA, S.H., AGUNG PRASETYA, S.H., JAMILAH, SH., KARIMUDDIN DAULAY, MUHAMMAD FANIAWAN ASRIANSYAH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-60/MK.6/WKN.02/2023 tanggal 19 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 11 Desember 2023 dalam Register Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah nasabah (debitur) **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk (disingkat PT. BANK PANIN Tbk) Cabang Medan** atau Nasabah Tergugat;
2. Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2010 Penggugat dengan Tergugat membuat suatu Perjanjian yang disebut dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor 16 yang di buat dihadapan atau dibuat oleh Turut Tergugat I dan

Halaman 2 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Penggugat dalam membuat surat perjanjian tersebut disetujui dan diketahui oleh Turut Tergugat II dan terakhir dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor : 561/0326/160-B/MED/20, tertanggal 26 Oktober 2020;

3. Bahwa Penggugat dengan Turut Tergugat II adalah pasangan suami istri yang sah dan telah melangsungkan perkawinan secara agama Budha dihadapan pemuka agama Budha yang Bernama Ling Ku pada tanggal 31 Desember 2008 di Vihara Vimala Diepa yang beralamat di Jalan HOS Cokroaminoto No. 15-A Medan, dan telah tercatat di Kantor Catatan Sipil Kota Medan dengan Kutipan Akta Perkawinan dengan Nomor : 2054/T/MDN/2009 tertanggal 08 September 2009 dan oleh karena rumah tangga Penggugat dengan Turut Tergugat II tidak harmonis akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat II bercerai dengan putusan cerainya yang berkekuatan hukum tetap dengan perkara No. 183/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 9 Juli 2019 dan juga telah terbit Akta Cerai dengan No. 127-CR-06082019-0002 tanggal 6 Agustus 2019;

4. Bahwa atas Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 14 Oktober 2010, Tergugat memberikan Fasilitas Kredit kepada Penggugat dan Turut Tergugat II berupa fasilitas Pinjaman, Rekening Koran, Kredit, Solusi Ganda (PRK-KSG) dengan jumlah pokok yang tidak melebihi Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

5. Bahwa atas Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 14 Oktober 2010 yang di setujui dan diketahui Turut Tergugat II, Penggugat dan Turut Tergugat II memberikan anggunan ke Tergugat berupa sebidang tanah seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB No. 41 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A Nomor 4 Kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, **yang mana jaminan tersebut adalah harta bawaan Penggugat** yang dibeli Penggugat pada tahun 2007 dengan Ajb Nomor 922;

6. Bahwa atas uang yang diterima Penggugat dan Turut Tergugat II dari Tergugat, dipergunakan Penggugat dan Turut Tergugat II untuk keperluan usaha, keperluan keluarga dan juga untuk membeli Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3504 atas nama Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BR Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dan Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek



Griya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;

7. Bahwa oleh karena keputusan bersama antara Penggugat dan tergugat II, lalu Penggugat yang disetujui Turut Tergugat II mengajukan Perubahan Perjanjian Kredit pada tahun 2012 dan Tergugat menyetujui dengan syarat anggunan harus ditambah, lalu Penggugat dan Turut Tergugat II menambah anggunan Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3504 atas nama Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BR Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dan Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sebagai jaminan hutang Penggugat;

8. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 16 tertanggal 14 Oktober 2010 dapat diperpanjang setiap jatuh tempo dan perpanjangan kredit tanpa dibatasi waktu kapan perpanjangan kreditnya berahir sehingga setelah jatuh tempo Penggugat dengan Turut Tergugat II dapat mengajukan permohonan perpanjangan dan Tergugat telah memberikan perpanjangan kredit tersebut kredit yang disebut dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 524/638/160-B/MED/17 tertanggal 17 Oktober 2017 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 663/905/160-B/MED/18 tertanggal 28 Oktober 2018 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 615/753/160-B/MED/19 tertanggal 25 Oktober 2019 dan dirubah lagi dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 561/0326/160-B/MED/20 tertanggal 26 Oktober 2020 kemudian diperpanjang lagi pada tahun 2021 dan berahir pada tahun 2022 tanpa persetujuan Turut Tergugat II;

9. Bahwa atas perjanjian kredit tersebut, Penggugat selalu membayar dengan lancar sehingga Tergugat tetap memberikan Perubahan Perjanjian Kredit, bahkan setelah Penggugat berpisah dengan Turut Tergugat II, Penggugat tetap membayar dengan lancar hutang Penggugat pada Tergugat, makanya Tergugat memberikan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin terahir pada tahun 2022;

10. Bahwa walaupun yang terakhir Penggugat berstatus sebagai Duda karena telah bercerai dengan Turut Tergugat II, dan Penggugat mendapat Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin tanpa persetujuan dari Turut Tergugat II karena Penggugat membayar kredit dengan lancar;



11.Bahwa oleh karena perjanjian sudah mau jatuh tempo, Penggugat memohon pada Tergugat agar Penggugat mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin, tapi Tergugat tidak mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin, akhirnya Penggugat minta kuasanya untuk mengirimkan Surat Permohonan kepada Tergugat dan kuasa Penggugat pada tertanggal 13 Januari 2022 mengirimkan surat permohonan dengan Nomor Surat 001/I/L-CHAKRA/2023 yang isinya agar Tergugat mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit pada Penggugat, tapi Tergugat tidak mau memberikan perpanjangan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin;

12.Bahwa oleh karena Tergugat tidak mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin, akhirnya Penggugat tidak bisa membayar kredit atau hutang pada Tergugat, sehingga jelas Penggugat tidak membayar hutang karena Tergugatlah yang tidak mau Penggugat membayar hutang;

13.Bahwa pada tanggal 21 September 2022 Tergugat memberikan surat pada Penggugat dengan Nomor : 785/MDN/EXT/2022 perihal Jatuh Tempo Fasilitas Kredit yang menyatakan Fasilitas Kredit Rekening Koran telah jatuh tempo pada tanggal 14 Oktober 2021 dan menyatakan fasilitas kredit masih dilakukan perpanjangan sementara dengan syarat sebagai berikut :

1. Melengkapi kelengkapan berkas sehubungan dengan proses perpanjangan fasilitas kredit;
2. Melunasi segala biaya yang timbul sehubungan dengan perpanjangan fasilitas kredit selambat-lambatnya pada tanggal 28 September 2022.
3. Adapun jumlah biaya yang timbul sehubungan dengan perpanjangan fasilitas kredit tersebut diatas sebagaimana tercatat pada Administrasi Kredit PT. Bank Panin Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat, Kantor Cabang Utama Medan sampai dengan tanggal 21 September 2022 adalah sebagai berikut :

No. Rekening : 5185002929

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| - Tunggakan Bunga | : Rp27.751.462,93; |
| - Penurunan Plafond | : Rp600.000.000; |
| - Administrasi | : Rp1.500.000; |
| - Perkiraan biaya Notaris | : Rp4.000.000; |

Total Pay off : Rp633.251.462;

14.Bahwa atas surat yang dikirimkan Tergugat tersebut, Penggugat mengirimkan Surat Permohonan Perpanjangan Fasilitas Kredit pada Tergugat pada tanggal 25 September 2022, tapi kenyataannya Tergugat tetap tidak mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit pada Penggugat;



15.Bahwa atas perincian hutang Penggugat didalam surat tanggal 21 September 2022 yang rincian hutang Penggugat terlalu tinggi dan Tergugat tidak mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit pada Penggugat, akhirnya Penggugat menyampaikan pada Tergugat bahwa Penggugat mau melunasi dua unit rumah ruko yang berada di Helvetia dan juga meminta sertifikat rumah yang jadi anggunan jika sudah dilunasi, tapi Tergugat tidak mau memenuhi permintaan Penggugat dengan alasan Penggugat harus membayar lunas seluruh hutang Penggugat dan tidak boleh membayar sebahagian hutang Penggugat dan oleh karena Penggugat tidak sanggup membayar lunas akhirnya Penggugat tidak jadi membayar keseluruhan hutang Penggugat;

16.Bahwa atas pernyataan Tergugat tersebut, Tergugat sudah mempunyai itikat tidak baik, karena dalam perjanjian mengenai Pembayaran Kembali dan Pelunasan di Percepat, Penggugat dapat membayar sebahagian dari hutang Penggugat, jelas Tergugat mempunyai itikat tidak baik atas pernyataan Tergugat tersebut;

17.Bahwa atas pernyataan Tergugat tersebut, Penggugat merasa Tergugat ingin menguasai objek yang dijaminan Penggugat pada Tergugat, akhirnya Penggugat berniat untuk melunasi seluruh hutangnya, dan oleh karena dua objek Jaminan adalah harta bersama Penggugat dengan Turut Tergugat II, makanya untuk menentukan hak dan kewajiban Turut Tergugat II, Penggugat berusaha membicarakannya pada Turut Tergugat II, tapi Turut Tergugat II menghindar dan tidak mau ketemu dengan Penggugat dan oleh karena Turut Tergugat II menghindar tidak dapat dijumpai, akhirnya Penggugat mengajukan gugatan harta bersama yang ditujukan pada Turut Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2023 dengan Register Perkara : 657/Pdt.G/2023 PN.Mdn, tapi selama Penggugat menggugat Turut Tergugat II, Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan;

18.Bahwa oleh karena Tergugat tetap tidak mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin, akhirnya pada tanggal 6 September 2023 kuasa Penggugat mengirimkan Surat Permohonan dengan Nomor 008/VIII/L-CHAKRA/2023 yang intinya surat dari kuasa Penggugat adalah meminta Perubahan Perjanjian kredit atau Penggugat dapat melunasi satu persatu jaminan hutang dan meminta sertifikatnya satu persatu, tapi Kuasa Tergugat membalas surat Permohonan Kuasa Penggugat pada tanggal 14 September 2023 dengan Nomor 050/WP/XT/IX/2023 yang intinya menyatakan Tergugat Belum dapat menerima permohonan yang diajukan Penggugat dan meminta agar Penggugat dapat melaksanakan seluruh kewajiban hutangnya dengan seketika dan sekaligus lunas langsung kepada Tergugat dan sertifikatnya diambil bersama dengan Turut Tergugat II kecuali



harta bawaan dan apabila Penggugat tidak melaksanakan kewajiban hutangnya, maka Tergugat akan melaksanakan lelang eksekusi akta hak tanggungan terhadap objek jaminan hutang Penggugat;

19.Bahwa oleh karena Penggugat tidak bisa membayar hutangnya karena Tergugat sendiri, akhirnya Tergugat memberikan Surat Jatuh Tempo Fasilitas Kredit tanggal 21 September 2022 dengan Nomor 785/MDN/EXT/2022, Surat Pemberitahuan I tanggal 08 Februari 2023 dengan No. 0064/MED-SAM/SPB/23, Surat Pemberitahuan II tanggal 15 Februari 2023 dengan No. 0085/MED-SAM/SPB/23, Surat Pemberitahuan I tanggal 08 Maret 2023 dengan No. 0013/MED-SAM/SPB/23, Jatuh Tempo Fasilitas Kredit tanggal 4 Mei 2023 dengan Nomor : 515/MDN/EXT/23, Surat Peringatan I tanggal 08 Mei 2023 dengan No. 0302/MED-SAM/SP/23, Jatuh Tempo Fasilitas Kredit tanggal 15 Mei 2023 dengan Nomor : 343/MDN/EXT/23;

20.Bahwa atas surat tersebut Penggugat diminta Tergugat untuk mengajukan permohonan perpanjangan Perubahan Perjanjian Kredit dan meminta Penggugat membayar lunas seluruh hutang Penggugat, tapi kenyataannya Tergugat tidak memberikan Perubahan Perjanjian Kredit pada Penggugat (bukti surat permohonan Penggugat) dan Tergugat menerima Penggugat membayar lunas hutang penggugat tapi untuk penyerahan sertifikat harus diambil beserta Turut Tergugat II tak terkecuali Harta bawaan Penggugat, dan oleh karena Tergugat tidak mau memberikan sertifikat pada Penggugat jika Penggugat membayar lunas hutang Penggugat, makanya Penggugat tidak membayar kredit Penggugat karena Tergugat mau memberikan sertifikat jika Penggugat membayar lunas harus bersama Turut Tergugat II mengambil sertifikatnya, sedangkan Turut Tergugat II sudah tidak bisa dijumpai dan dihubungi, Tergugat mempersulit untuk Penggugat membayar hutang, sehingga jelas Penggugat diduga ingin menguasai objek jaminan hutang Penggugat dan surat yang dikirim Tergugat pada Penggugat hanya untuk mempermudah atau agar Tergugat memenuhi syarat untuk melelang objek jaminan Penggugat;

21.Bahwa oleh karena Penggugat tidak bisa membayar hutang karena Tergugat yang tidak mau Penggugat membayar hutang, akhirnya pada tanggal 03 Oktober 2023 Tergugat memberikan surat Teguran/Somasi dengan Nomor 040/MED-SAM/SOMASI.23 yang intinya meminta Penggugat membayar lunas hutang Penggugat sebesar Rp5.974.447.906,20,- (lima milyar Sembilan ratus tujuh puluh empat juta empat ratus empat puluh tujuh ribu Sembilan ratus enam rupiah dan dua puluh sen) terhitung 7x24 jam dari surat disampaikan kalau tidak Tergugat menempuh jalur hukum melalui Balai Lelang, sehingga jelas berdasarkan surat Tergugat tersebut, Tergugat menetapkan bunga dan biaya-biaya sera denda yang terlalu tinggi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa setelah itu Tergugat mengirim surat lagi pada Penggugat tanggal 09 November 2023 berupa surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dengan Surat Nomor : 3609/MED/EXT/2023, menyatakan sehubungan dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-4563/KNL0201/2023 tertanggal 07 November 2023 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) atau Surat Penetapan Jadwal Lelang yang di tetapkan oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat III akan melaksanakan lelang atas ketiga jaminan hutang Penggugat di kantor Turut Tergugat III pada tanggal 8 Desember 2023, adapun Objek Jaminan yang akan dilelang Turut Tergugat III adalah berupa :

1. Sebidang tanah seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB No. 41 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A Nomor 4 Kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
 2. Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3504 atas nama Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BR Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
 3. Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
- Dan berdasarkan surat tersebut, Tergugat tidak menyebutkan harga limit dari objek jaminan hutang yang akan dilelang Turut Tergugat III;

23. Bahwa atas surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi tanggal 09 November 2023 Penggugat merasa sangat keberatan, adapun keberatan Penggugat adalah :

1. Tergugat tidak memberikan Perpanjangan Perubahan Perjanjian Kredit, padahal Penggugat membayar hutang dengan lancar, sehingga tidak ada alasan Tergugat tidak memberikan Perpanjangan Perubahan Perjanjian Kredit;
2. Tergugat mempersulit Penggugat untuk melunasi hutang Penggugat, dengan cara Penggugat dapat melunasi hutang tapi sertifikat tidak dapat diambil kecuali bersama dengan Turut Tergugat II, sehingga ada niat yang tidak baik dari Tergugat untuk menguasai objek jaminan Penggugat;
3. Tergugat menetapkan biaya-biaya diluar perjanjian sehingga biaya-biaya yang ditetapkan terlalu tinggi;

Halaman 8 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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

4. Tergugat tidak menetapkan harga objek jaminan lelang yang akan dilelang;

24. Bahwa dalam perjanjian kredit Tergugat membuat bunga perjanjian kredit sebesar 12% pertahun, tapi berdasarkan surat-surat yang dikirimkan Tergugat pada Penggugat, Tergugat membuat Tunggakan bunga, penurunan plafon, Administrasi dan biaya notaris, bahkan surat terakhir dari Tergugat, Tergugat tidak memperinci jumlah hutang Penggugat hanya menyatakan jumlah hutang Penggugat saja yang tidak sesuai atau bertentangan dengan ketentuan Pasal 1251 KUHPdata, yang secara tegas menyatakan “bunga dari uang pokok yang dapat ditagih dapat pula menghasilkan bunga, baik karena suatu permintaan di muka pengadilan maupun karena persetujuan khusus asal saja permintaan atau persetujuan tersebut mengenai bunga yang harus dibayarkan untuk satu tahun” sehingga biaya-biaya yang lainnya tidak dapat dibebankan pada Penggugat dan harus sesuai ketentuan Undang-undang dan perincian hutangnya harus jelas;

25. Bahwa biaya-biaya, bunga, denda yang dinyatakan Tergugat terlalu tinggi, sehingga tidak sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2027K/Pdt/1984 tanggal 23 April 1986, yang menyatakan bahwa denda (penalty) yang telah diperjanjikan oleh para pihak atas keterlambatan pembayaran pokok pinjaman (kredit) pada hakikatnya merupakan suatu bunga terselubung, sehingga jelas perbuatan Tergugat bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2027K/Pdt/1984 tanggal 23 April 1986;

26. Bahwa berdasarkan pernyataan Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya “Kebebasan Berkontrak & Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank” terbitan Institut Bankir Indonesia halaman 234 berpendapat bahwa putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2027 K/Pdt/1984 tanggal 23 April 1986, merupakan suatu putusan yang sangat penting mengenai suatu klausul dalam perjanjian yang secara tidak wajar sangat memberatkan pihak lainnya, maka berdasarkan pernyataan Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini tersebut jelas yang dilakukan Tergugat sangat memberatkan Penggugat;

27. Bahwa berikutnya pada putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2899K/Pdt/1994 tanggal 15 Februari 1996, telah terdapat kaedah hukum : “Bank yang sudah menyatakan suatu kredit macet, maka pada saat itu. Kredit harus status quo dan karena tidak diperkenankan lagi untuk menambah dengan bunga”, dan pada putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3431K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 dengan Kaidah Hukum : “bunga pinjaman uang yang bertentangan dengan kepatutan dan keadilan harus

Halaman 9 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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 ketepatan 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

dibatalkan", maka untuk itu biaya-biaya dan Bunga karena kredit macet karena Tergugat yang buat harus dibatalkan;

28. Bahwa berdasarkan surat-surat tagihan hutang yang dikirimkan Tergugat jelas tidak sesuai atau bertentangan dengan ketentuan Pasal 1251 KUHPerdara, maka biaya-biaya dan bunga tersebut cacat hukum dan tidak sah secara hukum;

29. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, jelas perbuatan Tergugat yang tidak memperpanjang perjanjian kredit pada hal Penggugat membayar lancar, Tergugat mempersulit Penggugat membayar lunas hutang Penggugat, Tergugat menetapkan biaya yang sangat tinggi yang tidak sesuai dengan Undang-undang dan tidak jelas perinciannya dan tidak menyebutkan harga limit objek yang dilelang, sehingga jelas perbuatan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara;

30. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka lelang yang akan dilaksanakan Turut Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum;

31. Bahwa perpanjangan kredit tersebut kredit yang disebut dengan Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 14 Oktober 2010 dan dirubah Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 524/638/160-B/MED/17 tertanggal 17 Oktober 2017 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 663/905/160-B/MED/18 tertanggal 28 Oktober 2018 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 615/753/160-B/MED/19 tertanggal 25 Oktober 2019 dan dirubah lagi dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 561/0326/160-B/MED/20 tertanggal 26 Oktober 2020 kemudian diperpanjang lagi pada tahun 2021 dan berakhir pada tahun 2022 adalah sah secara hukum;

32. Bahwa oleh karena lelang tidak sah secara hukum, maka penjualan secara lelang barang jaminan Penggugat atas perjanjian kredit atau objek hak tanggungan berupa:

1. Sebidang tanah seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) berikut bangunan diatasnya sesuai SHGB No. 41 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A Nomor 4 Kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
2. Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko diatasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3504 atas nama Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BR Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;

Halaman 10 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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)



3. Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara; tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta batal demi hukum;

33. Bahwa oleh karena penjualan secara lelang barang jaminan Penggugat atas perjanjian kredit, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta batal demi hukum, maka untuk itu agar objek jaminan tidak dikuasai orang lain yang tidak berhak atas objek jaminan tersebut, maka untuk itu harus diletakkan sita jaminan atas objek jaminan Penggugat pada Tergugat jika Tergugat tetap memaksakan melakukan lelang dan ada pemenang lelang;

34. Bahwa jika penjualan telah terjadi/atau lelang telah terjadi, maka menghukum siapa saja yang mendapat hak dari objek jaminan Penggugat harus mengembalikan barang jaminan objek hak tanggungan beserta Sertifikat Hak Milik (SHM), kepada Penggugat tanpa syarat apapun dengan keadaan semula karena lelang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta batal demi hukum;

35. Bahwa oleh karena Penggugat dalam pembayaran kredit selalu lancar dan juga Penggugat merupakan kreditur yang taat selama ± 12 Tahun, maka Penggugat berhak mendapatkan Perpanjangan Perubahan Kredit dan Pengurangan bunga dan Pokok agunan dari Bank Panin;

36. Bahwa oleh karena ketaatan dari Penggugat ± 12 Tahun menjadi kreditur yang dalam pembayaran selalu lancar maka Penggugat memohon penghapusan keseluruhan bunga beserta denda dan meminta untuk dikabulkannya pelunasan dengan discount 30% dari hutang pokok yakni dari Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) menjadi Rp 3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dikarenakan kredit dari Penggugat sudah berjalan lancar selama ± 12 Tahun dengan beban bunga yang sudah di tanggung Penggugat yakni sebesar 12% per tahun yang berarti Tergugat sudah mendapatkan keuntungan sebesar 144% dikalikan utang pokok sebesar Rp 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) yang berarti Tergugat sudah mendapat keuntungan dari Pinjaman Penggugat yakni sebesar Rp 7.200.000.000 (tujuh miliar dua ratus juta rupiah), maka sudah sepantasnya Tergugat memberikan potongan yakni sebesar 30% dari utang pokok yaitu sebesar Rp 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

37. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, dalam pembayaran Penggugat dapat membayar lunas kredit secara satu persatu atau sekaligus, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk itu Penggugat diberi hak untuk membayar satu persatu atau sekaligus objek jaminan Penggugat dan hal ini tidak ada merugikan Tergugat;

38.Bahwa jika Penggugat melunasi hutangnya secara keseluruhan atau satu persatu, maka Pengugat dapat menerima sertifikat objek Jaminan walau tanpa Turut Tergugat II dikarenakan Penggugat adalah debitur dan Turut Tergugat II hanyalah sebagai Pihak yang menyetujui;

39.Bahwa jika yang mendapat hak atas objek jaminan Penggugat tidak mengembalikan pada Penggugat, maka siapa saja yang mendapat hak yang menguasai barang jaminan objek hak tanggungan milik Penggugat dikenakan uang paksa (dwaangsoom) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) / hari sejak putusan dibacakan;

40.Bahwa oleh karena pihak-pihak yang dilibatkan Penggugat dalam gugatannya, berhubungan dengan dalil-dalil gugatan, maka untuk itu Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan atau pihak lain yang mendapat hak atas barang jaminan atas objek hak tanggungan, harus tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;

41.Bahwa oleh karena Tergugat yang tidak memperpanjang perjanjian kredit pada hal Penggugat membayar lancar, Tergugat mempersulit Penggugat membayar lunas hutang Penggugat, Tergugat menetapkan biaya yang sangat tinggi yang tidak sesuai dengan Undang-undang dan tidak jelas perinciannya dan tidak menyebutkan harga limit objek yang dilelang, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerduta;

42.Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 14 Oktober 2010 Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 524/638/160-B/MED/17 tertanggal 17 Oktober 2017 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 663/905/160-B/MED/18 trtanggal 28 Oktober 2018 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 615/753/160-B/MED/19 tertanggal 25 Oktober 2019 dan dirubah lagi dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 561/0326/160-B/MED/20 tertanggal 26 Oktober 2020 kemudian diperpanjang lagi pada tahun 2021 dan berakhir pada tahun 2022 tanpa persetujuan Turut Tergugat II telah disahkan Turut Tergugat I, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan Surat Perjanjian Kredit atau Surat Perubahan Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum;

43.Bahwa tagihan hutang yang dinyatakan Tergugat tidak jelas dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1251 KUHPerduta, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini



menyatakan biaya-biaya dan bunga dinyatakan Tergugat cacat hukum dan tidak sah secara hukum;

44.Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan lelang yang akan dilaksanakan atau dilaksanakan Turut Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum;

45.Bahwa oleh karena lelang tidak sah secara hukum, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan penjualan secara lelang barang jaminan Penggugat atas perjanjian kredit atau objek hak tanggungan berupa:

1. Sebidang tanah seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB No. 41 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A Nomor 4 Kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
2. Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3504 atas nama Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BR Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
3. Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;

tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta batal demi hukum;

46.Bahwa oleh karena penjualan secara lelang barang jaminan Penggugat atas perjanjian kredit, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta batal demi hukum, dan agar objek jaminan tidak dikuasai orang lain yang tidak berhak atas objek jaminan tersebut, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;

47.Bahwa apabila Tergugat tetap menunjuk Turut Tergugat III untuk melaksanakan eksekusi lelang padahal dimana objek dari lelang tersebut sedang menjadi objek perkara di Pengadilan maka Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan untuk dapat meletak sita jaminan (*conservatoir beslag*) apabila ada pemenang lelangnya;



48.Bahwa jika penjualan telah terjadi/atau lelang telah terjadi, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan menghukum siapa saja yang mendapat hak dari objek jaminan Penggugat harus mengembalikan barang jaminan objek hak tanggungan beserta Sertifikat Hak Milik (SHM) , kepada Penggugat tanpa syarat apapun dengan keadaan semula;

49.Bahwa oleh karena Penggugat dalam pembayaran kredit selalu lancar, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan Penggugat berhak mendapatkan Perpanjangan Perubahan Kredit dari Bank Panin;

50.Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, dalam pembayaran Penggugat dapat membayar kredit secara satu persatu atau sekaligus, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan Penggugat diberi hak untuk membayar satu persatu atau lunas objek jaminan Penggugat;

51.Bahwa jika Penggugat melunasi hutangnya secara keseluruhan atau satu persatu, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan Penggugat dapat menerima sertifikat objek Jaminan dari Tergugat walau tanpa Turut Tergugat II dikarenakan Penggugat adalah debitur dan Turut Tergugat II hanyalah sebagai Pihak yang menyetujui pinjaman saja;

52.Bahwa Jika Turut Tergugat III tetap melaksanakan lelang sesuai permohonan dari tergugat padahal Gugatan perkara Perbuatan Melawan Hukum ini telah didaftarkan dan mulai dilaksanakan agenda sesuai hukum Peradilan yang berlaku, maka Penggugat mohon pada majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menghukum Turut Tergugat III membayar uang paksa (dwaangsoom) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) / hari sejak putusan dibacakan;

53.Bahwa jika yang mendapat hak atas objek jaminan Penggugat tidak mengembalikan pada Penggugat, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini Menghukum siapa saja yang mendapat hak yang menguasai barang jaminan objek hak tanggungan milik Penggugat dikenakan uang paksa (dwaangsoom) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) / hari sejak putusan dibacakan;

54.Bahwa oleh karena Tergugat tetap menunjuk Turut Tergugat III untuk melaksanakan eksekusi lelang yang dimana objek dari lelang tersebut sedang menjadi objek perkara di Pengadilan maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini Menyatakan meletak sita jaminan (*conservatoir beslag*) jika ada pemenang lelangnya;



55. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangi perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

56. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka untuk itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini Menyatakan Mengabulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan segala uraian diatas, Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Medan kiranya berkenan menetapkan suatu hari sidang dan menetapkan suatu hari sidang dan memanggil para pihak guna Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Kredit atau Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 14 Oktober 2010 Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 524/638/160-B/MED/17 tertanggal 17 Oktober 2017 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 663/905/160-B/MED/18 tertanggal 28 Oktober 2018 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 615/753/160-B/MED/19 tertanggal 25 Oktober 2019 dan dirubah lagi dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 561/0326/160-B/MED/20 tertanggal 26 Oktober 2020 kemudian diperpanjang lagi pada tahun 2021 dan berakhir pada tahun 2022 tanpa persetujuan Turut Tergugat II sah secara hukum;
4. Menyatakan biaya-biaya dan bunga dinyatakan Tergugat cacat hukum dan tidak sah secara hukum;
5. Menyatakan apabila Tergugat tetap menunjuk Turut Tergugat III untuk melaksanakan eksekusi lelang yang dimana objek dari lelang tersebut sedang menjadi objek perkara di Pengadilan maka kami meminta Majelis Hakim untuk dapat meletak sita jaminan (*conservatoir beslag*);
6. Menyatakan penjualan secara lelang barang jaminan Penggugat atas perjanjian kredit atau objek hak tanggungan berupa:
 1. Sebidang tanah seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) berikut bangunan diatasnya sesuai SHGB No. 41 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction



Residence Blok A Nomor 4 Kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur
Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;

2. Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3504 atas nama Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BR Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
3. Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;

tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta batal demi hukum;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;

8. Menyatakan menghukum siapa saja yang mendapat hak dari objek jaminan Penggugat harus mengembalikan barang jaminan objek hak tanggungan beserta Sertifikat Hak Milik (SHM) , kepada Penggugat tanpa syarat apapun dengan keadaan semula;

9. Menyatakan Penggugat berhak mendapatkan Perpanjangan Perubahan Kredit dari Bank Panin;

10. Menyatakan Penggugat diberi hak untuk membayar satu persatu atau lunas objek jaminan Penggugat;

11. Menyatakan Penggugat dapat menerima sertifikat objek Jaminan dari Tergugat walaupun tanpa Turut Tergugat II;

12. Menyatakan bahwa selama Penggugat ± 12 Tahun membayar bunga, dan Penggugat merupakan kreditur yang taat dan selama itu pula Tergugat sudah mendapatkan keuntungan sebesar 144% dikalikan utang pokok sebesar Rp 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) yang berarti Tergugat sudah mendapat keuntungan dari Pinjaman Penggugat sebesar Rp 7.200.000.000 (tujuh miliar dua ratus juta rupiah), maka sudah sepatutnya Penggugat mendapat pengurangan 30% dari utang pokok beserta dengan penghapusan bunga dan denda jika Penggugat membayar lunas;

13. Menghukum siapa saja yang mendapat hak yang menguasai barang jaminan objek hak tanggungan milik Penggugat dikenakan uang paksa (*dwaangsoom*) sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) / hari sejak putusan dibacakan;



14. Menghukum Turut Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwaangsoom) sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) / hari sejak putusan dibacakan jika Turut Tergugat III tetap memaksakan lelang;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (naar gode justitie recht doen);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan akan melakukan perubahan alamat terhadap Turut Tergugat II semula tertulis **MERY DEWI**, NIK 1271206412850004, Tempat/Tgl Lahir : di Pematang Siantar, 24 Desember 1985, (37 tahun), Jenis Kelamin Perempuan, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pembangunan Komplek Hriya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Mean HELVETIA Kota Medan Sumatera Utara, dirubah menjadi:

MERY DEWI, NIK 1271206412850004, Tempat/Tgl Lahir : di Pematang Siantar, 24 Desember 1985, (37 tahun), Jenis Kelamin Perempuan, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pembangunan Komplek Hriya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Mean HELVETIA Kota Medan Sumatera Utara, yang sekarang tidak diketahui keberadaannya namun masih diwilayah Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa pada persidangan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III masing-masing hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut melalui relas tanggal 12 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 18 Desember 2023, panggilan sidang tanggal 20 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 3 Januari 2024, panggilan tanggal 10 Januari 2024 untuk persidangan tanggal 18 Januari 2024, panggilan tanggal 19 Januari 2024 untuk persidangan tanggal 25 Januari 2024, kemudian untuk Turut Tergugat II setelah adanya perubahan alamat dilakukan panggilan koran I tanggal 31 Januari 2024 untuk persidangan tanggal 19 Februari 2024 dan panggilan koran II tanggal 20 Februari 2024 untuk persidangan tanggal 18 Maret 2024 juga tidak hadir pada persidangan yang telah ditentukan, untuk Turut Tergugat I setelah mediasi dipanggil kembali pada tanggal 17 Mei 2024 untuk persidangan tanggal 30 Mei 2024, akan tetapi tidak juga hadir atau menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ERIANTO SIAGIAN,SH.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

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

DALAM EKSEPSI

I. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa didalam petitum gugatannya halaman 15 point 13 dan point 14 Penggugat telah menuntut hal-hal sebagai berikut :

"Menghukum siapa saja yang mendapat hak yang menguasai barang jaminan objek hak tanggungan milik Penggugat dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)/hari sejak putusan ini dibacakan";

"Menghukum Turut Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) /hari sejak putusan dibacakan jika Turut Tergugat III tetap melaksanakan lelang".

2. Bahwa akan tetapi hal-hal yang dituntut Penggugat didalam gugatannya sebagaimana tersebut diatas tidak didukung dan atau tidak sesuai dengan dalil-dalil posita gugatan Penggugat, hal mana dapat terlihat dalam gugatan Penggugat halaman 13 point 52 dan 53 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

"Bahwa jika Turut Tergugat III tetap melaksanakan lelang sesuai permohonan dari Tergugat padahal gugatan perkara perbuatan melawan hukum ini telah didaftarkan dan mulai dilaksanakan agenda sesuai hukum peradilan yang berlaku, maka Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menghukum Turut Tergugat III membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/hari sejak putusan dibacakan";

"Bahwa jika yang mendapat hak atas objek jaminan Penggugat tidak mengembalikan pada Penggugat, maka untuk itu Penggugat mohon

Halaman 18 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menghukum siapa saja yang mendapat hak menguasai barang jaminan objek hak tanggungan milik Penggugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/hari sejak putusan dibacakan”.

3. Bahwa dengan adanya perbedaan antara tuntutan dengan posita didalam gugatan Penggugat akan mengakibatkan kesulitan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo didalam memberikan suatu putusan nantinya, dan atau dapat didefinisikan bahwa petitum gugatan Penggugat tidak didukung oleh posita gugatan Penggugat, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

4. Bahwa selain dari pada itu tuntutan dari Penggugat yang menuntut agar *“menghukum siapa saja yang mendapat hak yang menguasai barang jaminan objek hak tanggungan milik Penggugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/hari sejak putusan dibacakan”* adalah merupakan suatu tuntutan/petitum yang tidak didukung oleh dali-dalil Posita gugatan Penggugat karena tidak ada satupun dalil Posita gugatan Penggugat yang menuntut terlebih Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Hak Tanggungan yang telah diserahkan kepada Tergugat selaku Kreditur Preferent atas Pemberian Jaminan tersebut;

5. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat kabur dan tidak jelas karena petitum gugatan Penggugat tidak didukung oleh posita gugatan Penggugat, maka sangatlah beralasan hukum Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. Tentang dasar gugatan Penggugat telah salah dan keliru karena tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum;

1. Bahwa adapun yang menjadi dasar diajukan gugatan Penggugat dalam perkara Aquo adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat, sebagaimana tersebut didalam petitum gugatan Penggugat point 1 dan point 2 sebagai berikut :

“Mengabulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya”;

“Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara”;



2. Bahwa adapun dasar hukum dari Perbuatan Melawan Hukum adalah diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan sebagai berikut :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara adapun yang menjadi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- Adanya Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri
- Adanya Kesalahan
- Adanya Kerugian, dan
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut;

4. Bahwa adapun permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara Aquo adalah didasari kepada Perjanjian Kredit berikut perubahan dan perpanjangannya yang diperbuat antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur;

5. Bahwa meskipun didalam Surat gugatannya Penggugat telah mengemukakan tentang perbuatan melawan hukum, akan tetapi Penggugat secara spesifik sama sekali tidak ada menyebutkan tentang Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah diperbuat oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga telah menyebabkan kerugian terhadap diri Penggugat, hal mana terbukti baik didalam petitum maupun posita gugatan Penggugat, tidak ada yang menyatakan dan atau menuntut tentang ganti kerugian terhadap diri Tergugat baik secara moril maupun materil;

6. Bahwa tentang Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Aquo jelas bersifat kontradiktif dengan tuntutan/petitum Penggugat point 3 yang pada intinya telah menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Surat Perjanjian Kredit berikut perubahan dan perpanjangannya dinyatakan sah secara hukum, sehingga hal tersebut mengandung makna bahwa Surat Perjanjian Kredit berikut perubahannya adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak, sehingga baik secara yuridis formal maupun materil Perjanjian Kredit berikut perubahannya tersebut telah diperbuat sesuai dengan ketentuan hukum dan prosedur yang benar dan apabila salah satu pihak ada yang mengingkarinya maka perbuatan tersebut dapat klasifikasikan sebagai Perbuatan Wanprestasi dan bukan Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa maka dengan demikian dasar gugatan Penggugat yang menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yang bersumber dari suatu perjanjian dan ataupun perubahannya adalah suatu dasar gugatan yang salah dan keliru, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet othvankeljhke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara dan tidak perlu untuk diulangi lagi;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang telah dikemukakan secara tegas dalam Jawaban dibawah ini;
3. Bahwa didalam gugatannya halaman 2 sampai dengan halaman 4 point 1 s/d point 7 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

"Bahwa Penggugat adalah nasabah (debitur) PT. Bank Pan Indonesia Tbk (disingkat PT. Bank Panin Tbk) Cabang Medan atau Nasabah Tergugat".

"Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2010 Penggugat dengan Tergugat membuat suatu Perjanjian yang disebut dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor: 16 yang dibuat dihadapan atau dibuat oleh Turut Tergugat I dan Penggugat dalam membuat surat perjanjian tersebut disetujui dan diketahui oleh Turut Tergugat II dan terakhir dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor: 561/0362/160-B/MED/20, tanggal 26 Oktober 2020";

"Bahwa Penggugat dengan Turut Tergugat II adalah pasangan suami istri yang sah dan telah melangsungkan perkawinan secara agama budha dihadapan pemuka agama Budha yang bernama Ling Ku pada tanggal 13 Desember 2008 di Vihara Vimala Diepa yang beralamat di Jalan HOS Cokroaminoto No. 15-A Medan dan telah tercatat di Kantor Catatan Sipil Kota Medan dengan Kuitipan Akta Perkawinan dengan Nomor: 2054/T/MDN/2009 tertanggal 08 September 2009 dan oleh karena rumah tangga Penggugat dengan Turut Tergugat II tidak harmonis akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat II bercerai dengan putusan cerainya yang berkekuatan hukum tetap dengan pekara No. 183/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 9 Juli 2019 dan juga telah terbit Akta Cerai dengan No. 127-CR-06082019-0002 tanggal 6 Agustus 2019";

Halaman 21 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



"Bahwa atas Perjanjian Kredit Nomor: 16 tanggal 14 Oktober 2010, Tergugat memberikan Fasilitas Kredit kepada Penggugat dan Turut Tergugat II berupa fasilitas pinjaman, Rekening Koran, Kredit Solusi Ganda (PRK-KSG) dengan jumlah pokok yang tidak melebihi Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)";

"Bahwa atas Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 14 Oktober 2010 yang disetujui dan diketahui Turut Tergugat II, Penggugat dan Turut Tergugat II memberikan agunan ke Tergugat berupa sebidang tanah seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB No. 41 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A Nomor: 4 Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang mana jaminan tersebut adalah harta bawaan Penggugat yang dibeli Penggugat pada tahun 2007 dengan AJB Nomor 922";

"Bahwa atas uang yang diterima Penggugat dan Turut Tergugat II dari Tergugat, dipergunakan Penggugat dan Turut Tergugat II untuk keperluan keluarga dan juga untuk membeli sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No. 3504 atas nama Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BR, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No. 3505 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BS, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara";

"Bahwa oleh karena Keputusan bersama antara Penggugat dan Turut Tergugat II, lalu Penggugat yang disetujui Turut Tergugat II mengajukan perubahan Perjanjian Kredit pada tahun 2012 dan Tergugat menyetujui dengan syarat agunan harus ditambah, lalu Penggugat dan Turut Tergugat II menambah agunan ...dst";

4. Bahwa benar Penggugat adalah selaku Debitur dari Tergugat yang telah menerima fasilitas kredit dengan Kronologis/Historis Recht sebagai berikut:

- Pada awalnya Penggugat menerima Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran Kredit Serba Guna (PRK-KSG) dengan jumlah pokok sebesar Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), jangka waktu 1 (satu) tahun atau 12 (dua belas) bulan terhitung mulai tanggal 14 Oktober 2010 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2011, dengan ketentuan bunga sebesar 11 % (sebelas persen) per tahun, sebagaimana

Halaman 22 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah tertuang didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor: 16, tanggal 14 Oktober 2010, yang diperbuat dihadapan Jansen Ricardo Sitanggang, SH., Notaris di Kota Medan;

- Sebagai jaminan awal atas hutang-hutang/kredit Penggugat tersebut, Penjamin (i.c. Eddy Lie) dengan persetujuan Istrinya (i.c. Merry Low) telah menyerahkan kepada Tergugat yaitu berupa :

*"Sebidang tanah dan bangunan dengan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1717/Taman Sari**, seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi Nomor : 1300/1995, terletak dalam Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Taman Sari, tercatat atas nama EDDY LIE (i.c. Penjamin), Demikian berikut bangunan yang telah ada dan akan didirikan / terdapat diatas tanah tersebut, yakni satu pintu bangunan rumah toko konstruksi permanen bertingkat 3 ½ (tiga setengah), diperbuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan sambungan aliran listrik, air leading dan telepon, berikut hak-hak atas langganannya, setempat dikenal sebagai Jalan Taman Sari VI Nomor: 56, RT 014/RW 07";*

- Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat sepakat merubah perjanjian kredit awal dengan menambah jangka waktu menjadi 12 bulan terhitung sejak tanggal 14 Oktober 2011 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2012 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 340/429/160-B/MED/11, tanggal 20 Oktober 2011;

- Bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat sepakat merubah kembali perjanjian awal dengan menurunkan jumlah fasilitas kredit dari sebelumnya maksimum sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) menjadi maksimum sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) berikut pergantian jaminan yang sebelumnya sebidang Tanah SHGB No. 1717/Taman Sari menjadi Sebidang tanah SHGB No. 41/Perintis, seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi), surat ukur tanggal 27 Juli 2005 Nomor: 12/Perintis/2005, demikian berikut bangunan yang telah ada dan akan didirikan /terdapat diatas tanah tersebut, yakni satu pintu bangunan rumah tempat tinggal konstruksi permanen bertingkat 2 ½ (dua setengah), dibuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap gentang, dilengkapi dengan sambungan aliran listrik dan air leading berikut hak-hak atas langganannya, setempat dikenal sebagai Jalan Perintis Kemerdekaan, Komplek Jati Residence Nomor: 4 Medan, sesuai dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 55, tanggal 20 Oktober 2011 yang diperbuat dihadapan Jansen Ricardo Sitanggang, SH., Notaris di Medan;

Halaman 23 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat sepakat merubah jangka waktu menjadi 12 bulan terhitung sejak tanggal 14 Oktober 2012 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2013 sesuai dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 590/385/160-B/MED/12, tanggal 14 Nopember 2012;
- Bahwa kemudian Penggugat memerlukan tambahan fasilitas kredit guna perluasan modal usaha sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sehingga fasilitas kredit Penggugat dalam bentuk Pinjaman Rekening Koran Kredit Serba Guna (PRK-KSG) sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) dengan bunga 11 % (sebelas persen) pertahun dengan jangka waktu sejak tanggal 23 Januari 2013 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2013 sesuai dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 21, tanggal 22 Januari 2013 yang diperbuat dihadapan Jansen Ricardo Sitanggang, SH., Notaris di Medan;
- Bahwa Penggugat kembali menerima tambahan fasilitas kredit dari Tergugat guna perluasan usaha Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan menambah jaminan, sehingga fasilitas kredit Penggugat dalam bentuk Pinjaman Rekening Koran Kredit Serba Guna (PRK-KSG) tidak melebihi Rp. 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) dengan jangka waktu sejak tanggal 27 Juni 2013 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2013 sesuai dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 33, tanggal 26 Juni 2013 yang diperbuat dihadapan Jansen Ricardo Sitanggang, SH., Notaris di Medan, dengan jaminan menjadi :

“Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 3504/Helvetia Timur, seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi), Surat Ukur tanggal 30 Juni 2011 Nomor : 01168/Helvetia Timur/2011 yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Helvetia, Kelurahan Helvetia Timur terdaftar atas nama Mery Dewi, berikut bangunan yang telah ada dan akan didirikan/terdapat diatas tanah tersebut, yakni satu pintu bangunan rumah tempat tinggal konstruksi permanen bertingkat 2 (dua) dengan lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan sambungan aliran listrik dan air leiding berikut hak-hak atas langganannya, setempat dikenal dengan Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality Nomor: 130 BR Medan”;

“Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 3505/Helvetia Timur, seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi), Surat Ukur tanggal 30 Juni 2011 Nomor : 01169/Helvetia Timur/2011 yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Helvetia, Kelurahan Helvetia

Halaman 24 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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

Timur terdaftar atas nama Suwarno, berikut bangunan yang telah ada dan akan didirikan/terdapat diatas tanah tersebut, yakni satu pintu bangunan rumah tempat tinggal konstruksi permanen bertingkat 2 (dua) dengan lantai keramik, dinding tembok, atap cor beton, dilengkapi dengan sambungan aliran listrik dan air leading berikut hak-hak atas langganannya, setempat dikenal dengan Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality Nomor: 130 BS Medan”;

“Sebidang tanah SHGB No. 41/Perintis, seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi), surat ukur tanggal 27 Juli 2005 Nomor: 12/Perintis/2005 yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Perintis terdaftar atas nama Suwarno, demikian berikut bangunan yang telah ada dan akan didirikan /terdapat diatas tanah tersebut, yakni satu pintu bangunan rumah tempat tinggal konstruksi permanen bertingkat 2 ½ (dua setengah), dibuat dari lantai keramik, dinding tembok, atap gentang, dilengkapi dengan sambungan aliran listrik dan air leading berikut hak-hak atas langganannya, setempat dikenal sebagai Jalan Perintis Kemerdekaan, Komplek Jati Residence Nomor: 4 Medan”;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat menambah jangka waktu fasilitas kredit selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 14 Oktober 2013 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2014 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 607/293/160-B/MED/13, tanggal 21 Nopember 2013;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat menambah jangka waktu fasilitas kredit selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 14 Oktober 2014 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2015 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 678/234/160-B/MED/14, tanggal 13 Nopember 2014;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat menambah jangka waktu fasilitas kredit selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 14 Oktober 2015 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2016 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 986/235/160-B/MED/15, tanggal 11 Nopember 2015;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat menambah jangka waktu fasilitas kredit selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 14 Oktober 2016 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2017 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 702/933/160-B/MED/16, tanggal 25 Oktober 2016;

Halaman 25 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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

- Bahwa selanjutnya Penggugat menerima kembali tambahan fasilitas kredit sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan merubah jenis fasilitas Kredit menjadi Pinjaman Rekening Koran Solusi Ganda (PRK-KSG) sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan bunga sebesar 12 % (dua belas persen) pertahun dan jangka waktu sejak tanggal 25 Oktober 2016 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2017, sesuai dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 10, tanggal 25 Oktober 2016 yang diperbuat dihadapan Yetty R. Sembiring, SH., Notaris di Medan.
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat menambah jangka waktu fasilitas kredit selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 14 Oktober 2017 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2018 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 524/638/160-B/MED/17, tanggal 17 Oktober 2017;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat menambah jangka waktu fasilitas kredit selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 14 Oktober 2018 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2019 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 663/905/160-B/MED/18, tanggal 26 Oktober 2018;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat menambah jangka waktu fasilitas kredit selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 14 Oktober 2019 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2020 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 615/753/160-B/MED/19, tanggal 25 Oktober 2019;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat menambah jangka waktu fasilitas kredit untuk yang terakhir kalinya selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 14 Oktober 2020 dan akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2021 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 561/0326/160-B/MED/20, tanggal 26 Oktober 2020 Jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 06, tanggal 26 Oktober 2020, yang diperbuat dihadapan Yetty Roliana, SH., Notaris di Medan;
- 5. Bahwa terhadap ketiga jaminan hutang Penggugat sebagaimana tersebut telah dipasang Hak Tanggungannya yaitu :**
- Terhadap SHM No. 3505 telah dipasang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 252/2013, tanggal 26 Juli 2013 yang diperbuat dihadapan Jansen Ricardo Sitanggang, SH., PPAT Kota Medan yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 11220/2013, dimana Tergugat adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungannya.

Halaman 26 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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

- Terhadap SHM No. 3504 telah dipasang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 208/2013, tanggal 26 Juni 2013 yang diperbuat dihadapan Jansen Ricardo Sitanggang, SH., PPAT Kota Medan yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 7734/2013, dimana Tergugat adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungannya.
- Terhadap SHM No. 41 telah dipasang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 353/2011, tanggal 20 Oktober 2011 yang diperbuat dihadapan Jansen Ricardo Sitanggang, SH., PPAT Kota Medan yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 13524/2011 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 23/2013, tanggal 22 Januari 2013 yang diperbuat dihadapan Jansen Ricardo Sitanggang, SH., PPAT Kota Medan yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor: 2120/2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 150/2016, tanggal 25 Oktober 2016 yang diperbuat dihadapan Yetty Rosliana Sembiring, SH., PPAT Kota Medan yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) Nomor: 9848/2016, dimana Tergugat adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungannya.

6. Bahwa selanjutnya didalam gugatannya halaman 4 point 9 dan point 10 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

"Bahwa atas perjanjian kredit tersebut, Penggugat selalu membayar dengan lancar sehingga Tergugat tetap memberikan Perubahan Perjanjian Kredit, bahkan setelah Penggugat berpisah dengan Turut Tergugat II, Penggugat tetap membayar dengan lancar hutang Penggugat pada Tergugat, makanya Tergugat memberikan Perubahan Perjanjian kredit terakhir pada tahun 2022".

"Bahwa walaupun yang terakhir Penggugat berstatus sebagai duda karena telah bercerai dengan Turut Tergugat II, dan Penggugat mendapat Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin tanpa persetujuan dari Turut Tergugat II karena Penggugat membayar kredit dengan lancar".

7. Bahwa adapun akta perjanjian kredit perubahan terakhir yang ditandatangani oleh Penggugat selaku Debitur dengan persetujuan Turut Tergugat II dan Tergugat selaku Kreditur adalah pada tahun 2020 sesuai dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 561/0326/160-B/MED/20, tanggal 26 Oktober 2020 Jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 06, tanggal 26 Oktober 2020, yang diperbuat dihadapan Yetty Rosliana, SH., Notaris di Medan.

Halaman 27 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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)



8. Bahwa kemudian tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan perubahan perjanjian kredit yang terakhir yaitu pada tahun 2020 diberikan tanpa ada tanda tangan dan persetujuan dari Turut Tergugat II (i.c. Mery Dewi), hal tersebut dapat terlihat didalam Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 561/0326/160-B/MED/20, tanggal 26 Oktober 2020 Jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 06, tanggal 26 Oktober 2020, yang diperbuat dihadapan Yetty Roliana, SH., Notaris di Medan yang menegaskan bahwa Penggugat (i.c. Suwarno) dan Turut Tergugat II (i.c. Mery Dewi) keduanya telah saling memberikan persetujuan sebagai mantan suami dan mantan isteri untuk melakukan tindakan hukum memberi persetujuan dan menandatangani Akta Addendum Perjanjian Kredit tersebut.

9. Bahwa meskipun sesuai dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 06, tanggal 26 Oktober 2020, yang diperbuat dihadapan Yetty Roliana, SH., Notaris di Medan adapun tenggang waktu berakhirnya perjanjian kredit yang diterima Penggugat adalah pada tanggal 14 Oktober 2021, akan tetapi oleh karena fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat dalam bentuk Pinjaman Rekening Koran Kredit Solusi Ganda, maka Tergugat dengan itikad baik masih memberikan kesempatan tenggang waktu kepada Penggugat hingga 05 Juni 2023 untuk melaksanakan kewajibannya (Perpanjangan Sementara) kepada Tergugat;

10. Bahwa meskipun Tergugat telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat hingga 05 Juni 2023, akan tetapi Penggugat tidak juga beritikad baik melaksanakan kewajibannya, sehingga menyebabkan fasilitas kredit Penggugat menjadi tertunggak pembayarannya dan terhadap hal tersebut Tergugat telah berkali-kali melayangkan surat peringatan kepada Penggugat, hal mana telah membuktikan bahwa Penggugat telah wanprestasi (cidera janji);

11. Bahwa kemudian didalam gugatannya halaman 4 point 11 dan point 12 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

"Bahwa oleh karena perjanjian sudah mau jatuh tempo, Penggugat memohon pada Tergugat agar Penggugat mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin, tapi Tergugat tidak mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin, akhirnya Penggugat minta kuasanya untuk mengirimkan Surat Permohonan kepada Tergugat dan Kuasa Penggugat pada tertanggal 13 Januari 2022 mengirimkan Surat Permohonan dengan Nomor Surat 001/I/L-CHAKRA/2023 yang isinya agar Tergugat mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit pada Penggugat,



tapi Tergugat tidak mau memberikan perpanjangan perubahan perjanjian kredit Bank Panin”;

“Bahwa oleh karena Tergugat tidak mau memberikan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin, akhirnya Penggugat tidak bisa membayar kredit atau hutang pada Tergugat, sehingga jelas Penggugat tidak membayar hutang karena Tergugatlah yang tidak mau Penggugat membayar hutang”;

12. Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil keberatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan suatu dalil yang tidak beralasan hukum sama sekali sehingga patut untuk ditolak dengan alasan bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan Tergugat selaku Kreditur kepada Penggugat selaku Debitur telah berkali-kali dilakukan perpanjangannya baik itu Perpanjangan jangka waktu maupun penambahan dan penurunan plafond fasilitas Kredit tersebut, termasuk dengan itikad baik Tergugat telah memberikan perpanjangan sementara terhadap fasilitas kredit Penggugat;

13. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan bahwa oleh karena Tergugat telah berkali-kali memberikan perpanjangan dan ataupun perubahan atas fasilitas kredit Penggugat, maka apa yang menjadi keberatan Penggugat dalam perkara Aquo yaitu berkaitan dengan perpanjangan dan atau perubahan fasilitas kredit maka telah tepat dan benar Tergugat tidak lagi memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan perpanjangan fasilitas kreditnya;

14. Bahwa lagi pula Tergugat selaku Lembaga perbankan didalam menjalankan Roda Usahanya termasuk didalam memberikan fasilitas kredit maupun perpanjangannya diwajibkan memperhatikan prinsip kehati-kehatian sebagaimana diamanatkan didalam **Ketentuan Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang R.I No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan** sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang R.I No. 10 Tahun 1998, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal (2) :

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”;

Pasal 29 ayat (2) :

“Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”;

15. Bahwa kemudian didalam memberikan restrukturisasi kredit, Tergugat yang selalu didalam pengawasan Bank Indonesia harus selalu mengacu

Halaman 29 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada **Ketentuan Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum** dengan tegas telah menyatakan :

“Kualitas Kredit ditetapkan berdasarkan factor penilaian sebagai berikut :

- a. **Prospek Usaha**
- b. **Kinerja (performance) debitur, dan**
- c. **Kemampuan Membayar;**

16.Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan **Pasal 1 ayat 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum** dengan tegas telah menyatakan :

“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. **Penurunan Suku Bunga**
- b. **Perpanjangan Jangka waktu kredit**
- c. **Pengurangan tunggakan bunga kredit**
- d. **Pengurangan tunggakan pokok kredit**
- e. **Penambahan fasilitas kredit dan/atau**
- f. **Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;**

17.Bahwa berdasarkan alasan yuridis tersebut diatas apabila Tergugat memberikan perubahan perjanjian kredit kepada Penggugat tentu akan sangat dikhawatirkan akan lebih membuat fasilitas kredit Penggugat semakin menunggak pembayaran bunga dan dendanya serta akan memberatkan Penggugat selaku Debitur, sehingga telah tepat dan benar Tergugat tidak mengabulkan permohonan perpanjangan fasilitas kredit dari Penggugat tersebut;

18.Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat adalah merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada dan oleh karenanya beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

19.Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat selaku Debitur sudah tidak lagi melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat terhitung sejak 05 Juni 2023, maka Penggugat selaku Debitur berkewajiban melaksanakan dan atau melunasi seluruh hutangnya dengan seketika dan sekaligus lunas, hal mana sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kredit didalam **Ketentuan Pasal 12 ayat 1 dan Pasal 13 ayat 1 dan 2 Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 06,**

Halaman 30 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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 teruat 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)



tanggal 26 Oktober 2020 yang diperbuat dihadapan Yetty Rosliana, SH.,
Notaris di Medan Jo. Surat Nomor: 392/MDN/EXT/23, tanggal 26 Mei
2023 Perihal Fasilitas Kredit Tidak Diperpanjang dalam hal-hal sebagai
berikut :

Pasal 12 ayat 1 :

“Menimpang dari apa yang telah ditentukan dalam Pasal 2 Perjanjian ini Bank berhak secara sepihak dan sewaktu-waktu tanpa terlebih dahulu memberitahukan/menegur Debitur menolak penggunaan kredit lebih lanjut oleh Debitur dan menarik kembali semua jumlah uang yang pada waktu ini terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian dan Perjanjian jaminan secara sekaligus serta mengakhiri jangka waktu perjanjian ini apabila : Debitur karena sebab apapun tidak melakukan sesuatu kewajiban berdasarkan Perjanjian ini dalam jangka waktu yang ditetapkan maka lewatnya waktu saja sudah merupakan suatu bukti yang sah dan cukup dari kelalaian Debitur sehingga pemberitahuan teguran/pernyataan dalam bentuk apapun juga mengenai kelalaian Debitur tidak diperlukan lagi”;

Pasal 13 ayat 1 dan 2 :

“Terhitung mulai berakhirnya jangka waktu kredit ini, baik karena berakhirnya jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Perjanjian ini maupun karena hal-hal tersebut pada pasal 12 Perjanjian ini, Debitur wajib melunasi segala hutang Debitur yang timbul karena Perjanjian berikut segala biaya bank termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lain baik yang telah ada pada saat berakhirnya jangka waktu kredit maupun yang masih akan diperhitungkan sampai saat dilunasinya seluruh hutang Debitur”;

“Apabila setelah berakhirnya jangka waktu kredit ini karena sebab apapun juga dan ternyata menurut pertimbangan Bank, Debitur tidak menyelesaikan kreditnya sebagaimana tersebut pada ayat 1 pasal ini Bank berhak mengambil tindakan-tindakan hukum berupa apapun dan dengan cara apapun yang dianggap baik atas jaminan-jaminan yang diserahkan oleh Debitur kepada Bank atau diharuskan oleh ketentuan Bank Indonesia/ketentuan Pemerintah yang berlaku”;

20. Bahwa dengan demikian hal-hal yang disepakati didalam Perjanjian Kredit berikut perubahannya akan berlaku sebagai undang-undang, hal mana sesuai dengan Ketentuan Pasal 1338 KUHPdata yang menegaskan sebagai berikut:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;



21. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan secara tegas disebutkan bahwa :

“Apabila Debitor 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”;

22. Bahwa berdasarkan alasan yuridis tersebut diatas, adapun fasilitas kredit yang telah diterima Penggugat telah tertunggak pembayarannya dan telah pula jatuh tempo jangka waktunya meskipun telah berkali-kali dilayangkan surat peringatan, akan tetapi Penggugat tidak juga melaksanakan kewajiban hutangnya kepada Tergugat, hal mana telah membuktikan bahwa Penggugat lah yang telah cidera janji (wanprestasi), maka sebagai Langkah hukum upaya penagihan atas hutang Penggugat, Tergugat telah berkali-kali melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat melalui Turut Tergugat III;

23. Bahwa selanjutnya didalam gugatannya halaman 5 bersambung ke halaman 6 point 17 Penggugat menyatakan adanya gugatan harta bersama antara Penggugat dengan Turut Tergugat dengan mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

“Bahwa atas pernyataan Tergugat tersebut, Penggugat merasa Tergugat ingin menguasai objek yang dijaminan Penggugat pada Tergugat, akhirnya Penggugat berniat untuk melunasi seluruh hutangnya, dan oleh karena dua objek jaminan adalah harta bersama Penggugat dengan Turut Tergugat II, makanya untuk menentukan hak dan kewajiban Turut Tergugat II, Penggugat berusaha membicarakannya pada Turut Tergugat II, tapi Turut Tergugat II menghindar dan tidak mau ketemu dengan Penggugat dan oleh karena Turut Tergugat II menghindar tidak dapat dijumpai, akhirnya Penggugat mengajukan gugatan harta bersama yang ditujukan pada Turut Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2023 dengan Register perkara : 657/Pdt.G/2023/PN.Mdn, tapi selama Penggugat menggugat Turut Tergugat II, Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan”;

24. Bahwa kemudian berkaitan dengan adanya gugatan harta bersama yang diajukan oleh Penggugat terhadap diri Turut Tergugat II yang terdaftar dengan Reg. No. 657/Pdt.G/2023/PN.Mdn adalah merupakan permasalahan internal antara Penggugat dengan Turut Tergugat II yang sama sekali tidak ada hubungan hukum apapun dengan Tergugat maupun Turut Tergugat III;

25. Bahwa selanjutnya tidak benar dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas yang menyatakan Tergugat ingin menguasai objek jaminan hutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sehingga patut untuk ditolak, secara hukum adapun upaya yang dapat dilakukan Tergugat selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan hutang Peggugat adalah dengan mengajukan upaya hukum lelang melalui Turut Tergugat III selaku Lembaga yang berwenang untuk melaksanakan lelang eksekusi sesuai dengan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

26. Bahwa selanjutnya tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dalil-dalil gugatan Peggugat halaman 6 dan halaman 7 point 18 sampai dengan point 22 yang pada intinya Peggugat menegaskan bahwa Tergugat tidak mau menerima pembayaran sebahagian hutang hutang Peggugat kepada Tergugat karena Tergugat ingin menguasai objek jaminan hutang Peggugat, dengan alasan bahwa oleh karena jangka waktu fasilitas kredit Peggugat telah berakhir maka adapun upaya yang ingin dilakukan Peggugat dengan melakukan pembayaran sebahagian jumlah hutang adalah merupakan suatu yang tidak sesuai dan bertentangan dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh Peggugat dan Tergugat didalam Surat Perjanjian Kredit berikut perubahannya;

27. Bahwa Peggugat menyampaikan kepada Tergugat ingin melaksanakan pembayaran hutang dengan cara pelunasan secara bertahap dengan menarik dua sertifikat jaminan tanpa ada menyebutkan jumlah dan waktu pembayaran, meskipun demikian Tergugat secara itikad baik masih memberikan kesempatan kepada Peggugat untuk menurunkan plafond fasilitas kredit agar Peggugat dapat melakukan pembayaran dengan penarikan dua jaminan hutang, namun faktanya pembayaran atas penurunan palfond tersebut tidak juga dilakukan oleh Peggugat sampai batas waktu yang telah ditentukan;

28. Bahwa oleh karena Peggugat sudah tidak lagi melaksanakan kewajiban hutangnya kepada Tergugat, maka sesuai dengan Ketentuan Pasal 12 ayat 1 dan Pasal 13 ayat 1 dan 2 Akta Addendum Perjanjian kredit Nomor: 06, tanggal 26 Oktober 202 yang diperbuat dihadapan Yetty Roslana, SH., Notaris di Medan Tergugat dapat melakukan penagihan dengan seketika dan sekaligus lunas, sehingga oleh karenanya beralasan hukum dalil-dalil gugatan Peggugat halaman 6 s/d 7 point 18 s/d point 22 dan petitum gugatan Peggugat point 11 dan point 12 ditolak untuk seluruhnya;

29. Bahwa kemudian sebagai upaya dari Tergugat untuk melakukan penagihan hutang Peggugat yang telah berakhir jangka waktunya dan telah macet, maka Tergugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang Medan (i.c. Turut Tergugat III) selaku Lembaga yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek jaminan hutang Peggugat yang telah dilaksanakan masing-masing pada **tanggal 08 Desember 2023,**

Halaman 33 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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

tanggal 19 Maret 2024 dan tanggal 04 Juni 2024, akan tetapi dalam lelang tersebut tidak ada peminat;

30. Bahwa dengan demikian adapun pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan hutang Penggugat adalah dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang yang ada dan telah mengacu kepada **ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang dengan tegas menyatakan: **Pasal 6 :**

“Apabila Debitor 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”.

31. Bahwa selanjutnya ditentukan pula didalam **ketentuan Pasal 20 ayat 1 huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan** dengan tegas juga dinyatakan :

“hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”;

32. Bahwa dengan demikian berdasarkan alasan-alasan yuridis sebagaimana tersebut diatas, pelaksanaan lelang eksekusi atas jaminan hutang yang telah dipasang Sertifikat Hak Tanggungan **telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku khususnya ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum;

33. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis dan factual sebagaimana tersebut diatas, sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menolak petitum gugatan Penggugat point 1, 2, 5 dan 6;

34. Bahwa selanjutnya didalam gugatannya halaman 8 point 24 sampai dengan point 28 Penggugat telah mengajukan keberatan yang pada intinya berkaitan dengan adanya biaya-biaya bunga tinggi yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat adalah merupakan dalil-dalil gugatan yang tidak berdasarkan hukum sama sekali dengan alasan bahwa adapun berkaitan dengan besaran jumlah suku bunga yang ditetapkan oleh Tergugat selaku Lembaga perbankan adalah mengacu dan berdasarkan kepada ketentuan Rate Suku Bunga yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia selaku otoritas yang

Halaman 34 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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)



menetapkan besaran Rate Suku Bunga yang bisa ditetapkan oleh Perbankan Nasional dan pelaksanaannya diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;

35. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut besaran suku bunga juga merupakan kesepakatan antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur sebagaimana disepakati didalam Akta Perjanjian Kredit berikut perubahannya dan apabila Penggugat merasa keberatan atas jumlah bunga, seharusnya sejak awal Penggugat tidak bersedia menandatangani Akta Perjanjian Kredit yang diperbuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, akan tetapi fakta hukumnya adalah Penggugat bersedia menandatangani Perjanjian Kredit tersebut tidak pernah merasa keberatan dengan adanya jumlah bunga yang tertuang didalam Akta Perjanjian Kredit Berikut perubahannya;

36. Bahwa demikian dasar gugatan Penggugat yang telah menuntut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum jelas tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah ditetapkan oleh **Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dalam hal sebagai berikut:**

- **Adanya Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri**
- **Adanya Kesalahan**
- **Adanya Kerugian, dan**
- **Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut;**

37. Bahwa terbukti Tergugat selain tidak ada melakukan kesalahan dan Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri kepada Penggugat, juga terbukti Penggugat didalam Petitum gugatannya tidak ada mengajukan tuntutan tentang adanya ganti kerugian baik secara moril maupun materil, yang mana tuntutan ganti kerugian tersebut merupakan persyaratan yang harus dituntut oleh Penggugat yang merasa dirugikan akibat perbuatan Tergugat;

38. Bahwa dengan demikian oleh karena Tergugat terbukti tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat hal mana terbukti pula Penggugat tidak ada menuntut ganti kerugian kepada Penggugat didalam gugatannya, maka telah mengakibatkan dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi cacat formil dalam suatu gugatan, sehingga patut untuk ditolak dalil-dalil Petitum gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

39. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka tuntutan Sita Jaminan sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya point 7 harus ditolak dan tidak dapat dikabulkan;

40. Bahwa begitu juga dengan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana tersebut didalam petitum gugatan Penggugat point 13 haruslah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan ditolak oleh karena tidak terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap diri Penggugat;

Demikian Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak Gugatan Penggugat keseluruhannya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

1. Bahwa Turut Tergugat III tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat III.

a. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (*Error in Persona*)

- Bahwa pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat III merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat III yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK No. 213 Tahun 2020"), Turut Tergugat III tidak boleh menolaknya.

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK No. 213 Tahun 2020, diatur bahwa "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual*".

- Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan No: 3221/MED/EXT/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dari Tergugat, berisi pernyataan yang salah satunya menyatakan bahwa Tergugat bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana, bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan

Halaman 36 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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)



membebaskan Turut Tergugat III dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

- Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat III sebagai pihak yang digugat pada perkara a quo, sehingga **Turut Tergugat III dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat III dari pihak yang berperkara dalam perkara a quo.**

b. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat, menarasikan telah terjadi suatu perjanjian kredit perbankan antara Penggugat dengan Tergugat, yang pada perjalanannya terjadi macet sedemikian rupa. Dengan demikian sangat menguatkan indikasi bahwa sebenarnya Penggugat telah mengetahui dan menyadari akan adanya akibat hukum dari perjanjian kredit perbankan itu. Bahkan terhadap objek perkara a quo juga telah dilekatkan ke dalam suatu hak tanggungan menjadi jaminan pelunasan atas perjanjiannya itu. Dengan demikian berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, perjanjian kredit tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun dalam Posita yang sama, Penggugat menarasikan bahwa Penggugat membayar hutang dengan lancar, namun Tergugat tidak memberikan Perpanjangan Perubahan Perjanjian Kredit, sehingga tidak ada alasan Tergugat tidak memberikan Perpanjangan Perubahan Perjanjian Kredit.

2. Penggugat juga menarasikan bahwa Tergugat mempunyai niat yang tidak baik untuk menguasai objek jaminan Penggugat, dikarenakan Tergugat mempersulit Penggugat untuk melunasi hutang Penggugat, dengan cara bahwa Penggugat dapat melunasi hutang tapi sertifikat tidak dapat diambil kecuali bersama dengan mantan istri Penggugat (*in casu* Turut Tergugat II).

3. Bahwa sehingga atas apa yang telah diperjanjikan oleh Debitur dengan Kreditur di awal tidak sesuai dengan Petitum Gugatan a quo, sehingga menerangkan **bahwa Gugatan a quo inkonsistensi, tidak jelas dan kabur.**

4. Bahwa perlu Turut Tergugat III tegaskan pula, Penggugat mendalilkan lelang yang telah dilaksanakan Turut Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum, dikarenakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan, menunjukkan atau menyebutkan dengan



jas dan pasti perbuatan Turut Tergugat III yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Turut Tergugat III, sehingga dapat membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.

5. Bahwa keseluruhan tindakan Turut Tergugat III terkait pelelangan yang dilakukan terhadap objek perkara *a quo* telah sesuai dan berdasarkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan yang mengatur mengenai lelang, yakni **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** (selanjutnya dapat disebut/dicantumkan sebagai PMK No. 213 Tahun 2020).

6. Bahwa terhadap beberapa hal tersebut **semakin menerangkan bahwa Gugatan Penggugat inkonsisten, tidak jelas, dan kabur (*obscuur libel*)**.

7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi **M.A.R.I. No. 1360K/Sip/1973** yang menyebutkan pada pokoknya bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat dimintakan dalam Petitum, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi **M.A.R.I. No. 1075 K/SIP/1980** tanggal 8 Desember 1982 yang memiliki kaidah hukum "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*". Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (***obscuur libel***), sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

8. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu Gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil Gugatan, sehingga Gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan :

a. *Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;*

Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;

Halaman 38 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



b. Untuk mengajukan Gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.

9. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "**Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak**", sudah terbukti Gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, karena Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan tindakan Turut Tergugat III yang dalam pelaksanaan lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, **sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat III.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Turut Tergugat III akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini;

II .DALAM POKOK PERKARA (VERWEERTEN PRINCIPALE);

- a. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat III memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan (mutatis mutandis) dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini dan Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III.
- b. Bahwa Turut Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat III.
- c. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, khususnya terhadap Turut Tergugat III adalah berawal dari Perjanjian Kredit Perbankan yang dalam prosesnya menurut Tergugat terdapat suatu wanprestasi dan kemudian bermuara pada proses



pelelangan terkait eksekusi hak tanggungan atas jaminan pelunasan kredit antara Debitur (in casu Penggugat) kepada Kreditur (in casu Tergugat).

Tentang Proses Pelelangan Telah Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku

1. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah juncto PMK No. 213 Tahun 2020**, Tergugat mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat III sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor 3218/MED/EXT/2023 tanggal 16 Oktober 2023, dari Tergugat;
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK No. 213 Tahun 2020, diatur bahwa *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual"*;
3. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan No: 3221/MED/EXT/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dari Tergugat, berisi pernyataan yang beberapa di antaranya ialah menyatakan bahwa Debitur in casu Penggugat telah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban kreditnya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit berikut perubahannya dan lampiran-lampirannya. Kemudian Tergugat juga menyatakan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana, akan bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan Turut Tergugat III dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;
4. Bahwa berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 213 Tahun 2020** bahwa *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*. Maka Turut Tergugat III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-4563/KNL.0201/2023 tanggal 07 Nopember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, permohonan dari PT Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Medan;
5. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas membantah dan menolak dalil Penggugat dalam Posita gugatannya yang menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum, karena narasi Penggugat tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Halaman 40 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Turut Tergugat III sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat **telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;**

7. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU HT yang berbunyi:

(2) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*

(3) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

Maka Tergugat dapat secara langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa harus menunggu adanya putusan atau penetapan eksekusi pengadilan terlebih dahulu apabila Penggugat *wanprestasi* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UU HT karena Sertifikat Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang berbunyi:

(1) *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

9. Bahwa berdasarkan fakta melalui Surat Peringatan dari Tergugat kepada Penggugat di antaranya ialah:

- a. Surat Nomor: 0302/MED-SAM/SP/23 perihal Surat Peringatan I (SP I) tanggal 08 Mei 2023;
- b. Surat Nomor: 0387/MED-SAM/SP/23 perihal Surat Peringatan II (SP II) tanggal 07 Juni 2023;
- c. Surat Nomor: 0426/MED-SAM/SP/23 perihal Surat Peringatan III (SP AKHIR) tanggal 06 Juli 2023.



Maka dapat dibuktikan dan diketahui bahwa Debitur telah *wanprestasi* sehingga unsur Debitur cidera janji dalam Pasal 20 ayat (1) UU HT telah terpenuhi;

10. Bahwa sesuai ketentuan PMK No. 213 Tahun 2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Tergugat kepada khalayak umum melalui surat kabar harian Waspada tanggal 24 Nopember 2023 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang di dalamnya tercantum **nilai limit lelang dan uang jaminan lelang**, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas;

11. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara *a quo* telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mana dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran, sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang No. 1974/04/2023 tanggal 08 Desember 2023;

12. Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti merupakan dalil yang sangat tidak mendasar daripada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat III terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan;

13. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat III tidak dapat dituntut secara hukum karena Turut Tergugat III hanya menjalankan tugas dan fungsi pemerintahan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

Tentang Permohonan Conservatoir Beslag

1. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat yang memohon untuk dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek perkara *a quo*;

2. Bahwa dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan prinsip hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Dalam ketentuan pasal tersebut mengatur bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur Preferen atas harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (*droit de preference*). Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, maka sita jaminan tidak dapat diterapkan atau dilaksanakan terhadap barang jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan, terlebih barang jaminan dimaksud telah dieksekusi lelang;



3. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat adalah keliru dan tidak berdasarkan sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Turut Tergugat III menolak dalil Penggugat yang menyatakan untuk menghukum Turut Tergugat III membayar dwangsom atau uang paksa, jika Turut Tergugat III tetap melaksanakan lelang

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat pada pada Posita dan Petitum gugatan mengenai tuntutan, yang pada intinya agar Majelis Hakim perkara *a quo* menghukum Turut Tergugat III untuk membayar kepada Penggugat dwangsom atau uang paksa sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) perhari jika Turut Tergugat III tetap melaksanakan lelang.
2. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat III uraikan di atas, Turut Tergugat III sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar dwangsom atau uang paksa atas perbuatan yang tidak dilakukannya.

1. 3. Bahwa tuntutan dwangsom atau uang paksa yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak berlandaskan hukum dan bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung:

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Pelawan, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598 K/Sip/1971:

"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Para Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan."

- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

Halaman 43 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak."

4. Bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) dari Penggugat justru membuktikan itikad buruk Penggugat untuk mengeruk keuntungan menggunakan jalur peradilan, yang tentunya harus ditolak oleh Majelis Hakim perkara *a quo* karena tidak berdasar hukum.
5. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah sangat tidak beralasan dan berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena jelas tidak ada satupun perbuatan dari Turut Tergugat III yang merugikan Penggugat, serta selain itu, tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim perkara *a quo*.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat menolak dalil gugatan Penggugat seluruhnya;

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses lelang *a quo* sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1974/04/2023 tertanggal 08 Desember 2023 adalah sah secara hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat III Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 2 Juli 2024, Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 9 Juli 2024 sedangkan Turut Tergugat III tidak mengajukan duplik;

Halaman 44 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Kutipan Akta Perceraian, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Sertifikat Hak Milik No. 3505, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Sertifikat Hak Milik No. 3504, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Serah Terima 1 (satu) rumah susun Premium Apartment di Podomoro City Deli Medan 27 Januari 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Sertifikat Hak Milik No. 41, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 561/0326-B/MED/20, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat pemberitahuan I No. 0063/MED-SAM/SPB/2023, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat pemberitahuan II No. 0085/MED-SAM/SPB/2023, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat pemberitahuan I No. 0013/MED-SAM/SPB/2023, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Surat jatuh tempo fasilitas kredit yang dikeluarkan PT. Bank Pan Indonesia, Tbk, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Surat peringatan I yang dikeluarkan PT. Bank Pan Indonesia, Tbk, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Surat perihal penyelesaian kewajiban fasilitas kredit PRK-KSG yang dikirim PT. Bank Pan Indonesia, Tbk, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy Surat Somasi dari PT. Bank Panin Indonesia, Tbk, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy Surat pemberitahuan lelang ke Debitur Nomor : 3609/MED/EXT/2023, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy Surat permohonan tertanggal 25 September 2022, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy Surat dari Law Firm Chakra Setia, diberi tanda bukti P-16;

Terhadap bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan bukti P-1 sampai dengan P-16 tidak ada aslinya semua fotocopy;

Menimbang, bahwa selain bukti Surat Penggugat juga telah mengajukan bukti Saksi yaitu :

1. **FRANSCO NARDO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi merupakan teman kecil dari Suwarno, yang dimana Saksi sudah mengenal Suwarno lebih dari 20 tahun dan juga mengenal dengan Merry selaku mantan istri dari Suwarno;
- Bahwa permasalahan Suwarno dengan pihak Panin Bank yakni Suwarno memiliki pinjaman utang sejumlah Rp5.000.000.000,- (lima miliar) namun tidak mengetahui secara pasti berapa utang dari Suwarno kepada pihak Panin Bank dan adapun saksi mengetahui apa yang menjadi penyebab dari macetnya pembayaran tersebut dikarenakan suwarno sedang berproses masalah harta gono gini dengan mantap isterinya dikarenakan utang tersebut yang saksi ketahui pada saat suwarno dan mantan istri masih berstatus suami istri serta hasil dari pinjaman tersebut digunakan untuk kebutuhan bersama yakni kebutuhan rumah tangga dan bisnis suwarno guna untuk menghidupi istri dan anak;
- Bahwa antara Suwarno dan mantan istri belum bersepakat terhadap utang bersama tersebut dikarenakan mantan istri suwarno tidak mau ikut serta dalam menanggulangi utang bersama tersebut yang menyebabkan pembayaran jatuh tempo;
- Bahwa Saksi asset jaminan yang digunakan Suwarno di Panin Bank yakni rumah yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A4, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara adalah pemberian dari orang tua dari suwarno dan rumah yang beralamat Komplek Giya Quality No 130 BS Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera dan rumah yang terletak di terletak Komplek Griya Quality No 130 BR Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Saksi mengetahui akibat dari belum adanya kesepakatan antara Suwarno dengan mantan isteri terhadap utang bersama dan harta bersama dikarenakan mantan istri dari suwarno tidak mau ikut serta dalam menyelesaikan utang bersama tersebut;
- Bahwa suwarno dan merry dewi sudah bercerai pada pada 2019 dan pekerjaan Suwarno/Penggugat adalah kontraktor;
- Bahwa usaha milik Suwarno masih berjalan lancar dan masih sangat mampu untuk membiayai kehidupan sehari-hari;

2. JHONY SYAHPUTRA, dibawah sumpah dalam persidangan memberikan keterangan sebagai berikut :

Halaman 46 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi teman kecil dari Suwarno, yang dimana saksi sudah mengenal suwarno lebih dari 20 tahun dan juga mengenal Merry selaku mantan istri dari suwarno;
- Bahwa permasalahan Suwarno dengan pihak Panin Bank dimana Suwarno memiliki pinjaman utang sejumlah Rp5.000.000.000,- (lima miliar) namun tidak mengetahui secara pasti berapa utang dari suwarno kepada pihak panin bank dan adapun saksi mengetahui apa yang menjadi penyebab dari macetnya pembayaran tersebut dikarenakan suwarno sedang berproses masalah harta gono gini dengan mantan isterinya dikarenakan utang tersebut yang saksi ketahui pada saat suwarno dan mantan istri masih berstatus suami istri serta hasil dari pinjaman tersebut digunakan untuk kebutuhan bersama yakni kebutuhan rumah tangga dan bisnis suwarno guna untuk menghidupi istri dan anak;
- Bahwa antara Suwarno dan mantan istri belum bersepakat terhadap utang bersama tersebut dikarenakan mantan istri suwarno tidak mau ikut serta dalam menanggulangi utang bersama tersebut yang menyebabkan pembayaran jatuh tempo;
- Bahwa asset jaminan yang digunakan suwarno di Panin Bank yakni rumah yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A4, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara adalah pemberian dari orang tua dari suwarno dan tidak mengetahui rumah yang beralamat Komplek Giya Quality No 130 BS Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera dan rumah yang terletak di terletak Komplek Griya Quality No 130 BR Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa akibat dari belum adanya kesepakatan antara suwarno dengan mantan istri terhadap utang bersama dan harta bersama dikarenakan mantan istri dari suwarno tidak mau ikut serta dalam menyelesaikan utang bersama tersebut;
- Bahwa Suwarno dan Mery Dewi sudah bercerai pada pada 2019 dan pekerjaan suwarno adalah kontraktor;
- Bahwa usaha milik Suwarno masih berjalan lancar dan masih sangat mampu untuk membiayai kehidupan sehari-hari;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 47 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor: 16, tanggal 14 Oktober 2010, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 340/429/160-B/MED/11, tanggal 20 Oktober 2011, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 55, tanggal 20 Oktober 2011, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 590/385/160-B/MED/12, tanggal 14 November 2012, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 21, tanggal 22 Januari 2013, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 33, tanggal 26 Juni 2013, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 607/293/160-B/MED/13, tanggal 21 November 2013, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 678/234/160-B/MED/14, tanggal 13 November 2014, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 986/235/160-B/MED/15, tanggal 11 November 2015, diberi tanda bukti T-9;
10. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 702/933/160-B/MED/16, tanggal 25 Oktober 2016, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotocopy Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 10, tanggal 25 Oktober 2016, diberi tanda bukti T-11;
12. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 524/638/160-B/MED/17, tanggal 17 Oktober 2017, diberi tanda bukti T-12;
13. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 663/905/160-B/MED/18, tanggal 26 Oktober 2018, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 615/753/160-B/MED/15, tanggal 25 Oktober 2015, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotocopy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 561/0326/160-B/MED/20, tanggal 26 Oktober 2015, diberi tanda bukti T-15;
16. Fotocopy Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 06, tanggal 26 Oktober 2020, diberi tanda bukti T-16;
17. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 11220/2013, tanggal 28 Oktober 2013, diberi tanda bukti T-17;
18. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 3505, Kelurahan Helvetia timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, diberi tanda bukti T-18;
19. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 7734/2013, tanggal 12 Agustus 2013, diberi tanda bukti T-19;

Halaman 48 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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

20. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 3504, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, diberi tanda bukti T-20;
21. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 13524/2011, tanggal 30 Desember 2011, diberi tanda bukti T-21;
22. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor: 2120/2013, tanggal 06 Maret 2013, diberi tanda bukti T-23;
23. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) Nomor: 09848/2016, tanggal 16 September 2016, diberi tanda bukti T-24;
24. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 41, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, diberi tanda bukti T-25;
25. Fotocopy Surat Nomor: 785/MDN/EXT/2022, tanggal 21 September 2022, Perihal Jatuh Tempo Fasilitas Kredit, diberi tanda bukti T-26;
26. Fotocopy Printout Rekening Koran Atas Nama Debitur Suwarno, diberi tanda bukti T-27;
27. Fotocopy Surat Nomor: 515/MDN/EXT/23, tanggal 4 Mei 2023, Perihal Jatuh Tempo Fasilitas Kredit, diberi tanda bukti T-28;
28. Fotocopy Surat Nomor: 534/MDN/EXT/23, tanggal 15 Mei 2023, Perihal Jatuh Tempo Fasilitas Kredit, diberi tanda bukti T-28;
29. Fotocopy Surat Nomor: 392/MDN/EXT/23, tanggal 26 Mei 2023, Perihal Fasilitas Kredit Tidak Diperpanjang, diberi tanda bukti T-29;
30. Fotocopy Surat Nomor: 0302/MED-SAM/SP/23, tanggal 08 Mei 2023, perihal Surat Peringatan I (SP-I), diberi tanda bukti T-30;
31. Fotocopy Surat Nomor: 0387/MED-SAM/SP/23, tanggal 07 Juni 2023, perihal Surat Peringatan II (SP-II), diberi tanda bukti T-31;
32. Fotocopy Surat Nomor: 0426/MED-SAM/SP/23, tanggal 06 Juli 2023, perihal Surat Peringatan III (SP-III), diberi tanda bukti T-32;
33. Fotocopy Surat Nomor: 040/MED-SAM/SOMASI/23, tanggal 03 Oktober 2023, Perihal Teguran/Somasi, diberi tanda bukti T-33;
34. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor: 1974/04/2023, tanggal 08 Desember 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, diberi tanda bukti T-34;
35. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor: 320/02.01/2024-01 tanggal 19 Maret 2024, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, diberi tanda bukti T-35;
36. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor: 760/02.01/2024-01, tanggal 04 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, diberi tanda bukti T-36;

Halaman 49 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali T-25, T-27, T-28, T-29;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat No. 3218/MED/EXT/2023 tanggal 16 Oktober 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet (*E-Auction*) dan Pengantar SKPT, diberi tanda bukti T-T-III-1;
2. Fotocopy Surat No. S-4563/KNL.0201/2023 tanggal 07 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, Permohonan dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk Cabang Medan, diberi tanda bukti T-T-III-2;
3. Fotocopy Surat dari Tergugat I kepada Debitur Suwarno hal Surat Peringatan I (SP I) No. 0302/MED-SAM/SP/23 tanggal 08 Mei 2023, diberi tanda bukti T-T-III-3;
4. Fotocopy Surat dari Tergugat I kepada Debitur Suwarno hal Surat Peringatan II (SP II) No. 0387/MED-SAM/SP/23 tanggal 07 Juni 2023, diberi tanda bukti T-T-III-4;
5. Fotocopy Surat dari Tergugat I kepada Debitur Suwarno hal Surat Peringatan III (SP III) No. 0426/MED-SAM/SP/23 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-T-III-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.: 83318/2023 tanggal 16 November 2023 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan, diberi tanda bukti T-T-III-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.: 83321/2023 tanggal 16 November 2023 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan, diberi tanda bukti T-T-III-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.: 83316/2023 tanggal 16 November 2023 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan, diberi tanda bukti T-T-III-8;
9. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tanggal 09 November 2023, diberi tanda bukti T-T-III-9;
10. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Waspada Medan tanggal 24 November, diberi tanda bukti T-T-III-10;
11. Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 1974/04/2023 tanggal 08 Desember 2023, diberi tanda bukti T-T-III-11;

Terhadap bukti tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dipersidangan tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 20 Agustus 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*);

- Bahwa didalam petitum gugatannya halaman 15 point 13 dan point 14 Penggugat telah menuntut hal-hal sebagai berikut :

"Menghukum siapa saja yang mendapat hak yang menguasai barang jaminan objek hak tanggungan milik Penggugat dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)/hari sejak putusan ini dibacakan";

"Menghukum Turut Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) /hari sejak putusan dibacakan jika Turut Tergugat III tetap melaksanakan lelang".

Tentang dasar gugatan Penggugat telah salah dan keliru karena tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa adapun yang menjadi dasar diajukan gugatan Penggugat dalam perkara Aquo adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat, sebagaimana tersebut didalam petitum gugatan Penggugat point 1 dan point 2;
- Bahwa tentang Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Aquo jelas bersifat kontradiktif dengan tututan/petitum Penggugat point 3 yang pada intinya telah menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Surat Perjanjian Kredit berikut perubahan dan perpanjangannya dinyatakan sah secara hukum, sehingga hal tersebut mengandung makna bahwa Surat Perjanjian Kredit berikut perubahannya adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak, sehingga baik secara yuridis formal maupun materil Perjanjian Kredit berikut perubahannya tersebut telah diperbuat sesuai dengan ketentuan hukum dan prosedur yang benar dan apabila salah satu pihak ada yang mengingkarinya maka

Halaman 51 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



perbuatan tersebut dapat klasifikasikan sebagai Perbuatan Wanprestasi dan bukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (*Error in Persona*)

- Bahwa pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat III merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat III yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK No. 213 Tahun 2020"), Turut Tergugat III tidak boleh menolaknya.

Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

- Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat, menarasikan telah terjadi suatu perjanjian kredit perbankan antara Penggugat dengan Tergugat, yang pada perjalanannya terjadi macet sedemikian rupa;
- Penggugat juga menarasikan bahwa Tergugat mempunyai niat yang tidak baik untuk menguasai objek jaminan Penggugat, dikarenakan Tergugat mempersulit Penggugat untuk melunasi hutang Penggugat, dengan cara bahwa Penggugat dapat melunasi hutang tapi sertifikat tidak dapat diambil kecuali bersama dengan mantan istri Penggugat (*in casu* Turut Tergugat II);
- Bahwa Penggugat mendalilkan lelang yang telah dilaksanakan Turut Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum, dikarenakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur tidak jelas dikarenakan Penggugat dalam petitumnya menuntut uang paksa atau dwangsoom disebabkan Tergugat telah menguasai jaminan kredit Penggugat dan telah melakukan pelelangan terhadap Hak Tanggungan tersebut, dan menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara dan harus dibuktikan dipersidangan maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang dasar gugatan Penggugat telah salah dan keliru karena tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, terhadap eksepsi ini menurut Majelis telah memasuki pokok perkara dan harus dibuktikan dipersidangan apakah benar adanya perbuatan melawan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan unsur-unsurnya memenuhi syarat atau tidak bisa dilihat setelah pembuktian lebih lanjut, oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat III yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat keliru pihak karena telah menarik Turut Tergugat dalam perkara aquo sedangkan Turut Tergugat III hanya aparaturnya yang menjalani tugas dan fungsi dari Turut Tergugat III yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, menurut Majelis hal tersebut merupakan haknya Penggugat siapa yang ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo yang dirasa ada hubungannya dengan perkara tersebut, dengan demikian eksepsi tentang keliru pihak harus ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat III yang bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dikarenakan Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat mempunyai niat yang tidak baik untuk menguasai objek jaminan Penggugat, dikarenakan Tergugat mempersulit Penggugat untuk melunasi hutang Penggugat, dengan cara bahwa Penggugat dapat melunasi hutang tapi sertifikat tidak dapat diambil kecuali bersama dengan mantan istri Penggugat dan Turut Tergugat III telah melakukan pelelangan milik Penggugat, terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis telah masuk pokok perkara dan perlu ada pembuktian dipersidangan apakah benar Turut Tergugat III mempunyai niat tidak baik, atau menghalang-halangi Penggugat untuk membayar hutangnya dan pelelangan tersebut telah sesuai dengan natura apa tidak, maka eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa Penggugat adalah nasabah (debitur) **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk (disingkat PT. BANK PANIN Tbk) Cabang Medan** atau Nasabah Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2010 Penggugat dengan Tergugat membuat suatu Perjanjian yang disebut dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor 16 yang di buat dihadapan atau dibuat oleh Turut Tergugat I dan Peggugat dalam membuat surat perjanjian tersebut disetujui dan diketahui oleh Turut Tergugat II dan terakhir dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor : 561/0326/160-B/MED/20, tertanggal 26 Oktober 2020;

Halaman 53 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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

- Bahwa Penggugat dengan Turut Tergugat II adalah pasangan suami istri yang sah dan telah melangsungkan perkawinan secara agama Budha dihadapan pemuka agama Budha yang Bernama Ling Ku pada tanggal 31 Desember 2008 di Vihara Vimala Diepa yang beralamat di Jalan HOS Cokroaminoto No. 15-A Medan, dan telah tercatat di Kantor Catatan Sipil Kota Medan dengan Kutipan Akta Perkawinan dengan Nomor : 2054/T/MDN/2009 tertanggal 08 September 2009 dan Penggugat dan Turut Tergugat II bercerai dengan putusan cerainya yang berkekuatan hukum tetap dengan perkara No. 183/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 9 Juli 2019 dan juga telah terbit Akta Cerai dengan No. 127-CR-06082019-0002 tanggal 6 Agustus 2019;
- Bahwa atas Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 14 Oktober 2010, Tergugat memberikan Fasilitas Kredit kepada Penggugat dan Turut Tergugat II berupa fasilitas Pinjaman, Rekening Koran, Kredit, Solusi Ganda (PRK-KSG) dengan jumlah pokok yang tidak melebihi Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- Bahwa atas Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 14 Oktober 2010 yang di setuju dan diketahui Turut Tergugat II, Penggugat dan Turut Tergugat II memberikan anggunan ke Tergugat berupa sebidang tanah seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) berikut bangunan diatasnya sesuai SHGB No. 41 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A Nomor 4 Kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, **yang mana jaminan tersebut adalah harta bawaan Penggugat yang dbeli Penggugat pada tahun 2007 dengan Ajb Nomor 922;**
- Bahwa oleh karena keputusan bersama antara Penuggat dan Tergugat II, lalu Penggugat yang disetujui Turut Tergugat II mengajukan Perubahan Perjanjian Kredit pada tahun 2012 dan Tergugat menyetujui dengan syarat anggunan harus ditambah, lalu Penggugat dan Turut Tergugat II menambah anggunan Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko diatasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3504 atas nama Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BR Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dan Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko diatasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, sebagai jaminan hutang Penggugat;

Halaman 54 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 16 tertanggal 14 Oktober 2010 dapat diperpanjang setiap jatuh tempo dan perpanjangan kredit tanpa dibatasi waktu kapan perpanjangan kreditnya berahir sehingga setelah jatuh tempo Penggugat dengan Turut Tergugat II dapat mengajukan permohonan perpanjangan dan Tergugat telah memberikan perpanjangan kredit tersebut kredit yang disebut dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 524/638/160-B/MED/17 tertanggal 17 Oktober 2017 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 663/905/160-B/MED/18 tertanggal 28 Oktober 2018 kemudian dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 615/753/160-B/MED/19 tertanggal 25 Oktober 2019 dan dirubah lagi dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor 561/0326/160-B/MED/20 tertanggal 26 Oktober 2020 kemudian diperpanjang lagi pada tahun 2021 dan berahir pada tahun 2022 tanpa persetujuan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai objek sengketa yang menjadi jaminan Penggugat pada Tergugat dalam hal pengambilan kredit telah dilakukan pelelangan oleh Turut Tergugat III atas permintaan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Penggugat ada terikat hubungan perjanjian kredit dengan Tergugat dengan jaminan beberapa unit tanah/rumah dan apakah jaminan tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Turut Tergugat III atas permintaan Tergugat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-16 dan Saksi-Saksi yaitu **1. FRANSCO NARDO, 2. JHONY SYAHPUTRA;**

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Surat Kutipan Akta Perceraian Nomor 127-CR-06082019-0002 tanggal 6 Agustus 2019, antara Suwarno dengan Mery Dewi, terhadap bukti P-1 Penggugat tidak bisa memperlihatkan aslinya maka harus dikesampingkan;

Bahwa bukti P-2 tentang Surat Sertifikat Hak Milik No. 3505, atas nama Perseroan TERBATAS PT BANK PAN INDONESIA Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Medan, bukti P-3 tentang Surat Sertifikat Hak Milik No. 3504 atas nama Mery Dewi, bukti P-4 tentang Surat Pemberitahuan Serah Terima 1 (satu) rumah susun Premium Apartment di Podomoro City Deli Medan 27 Januari 2022, bukti P-5 tentang Surat Sertifikat Hak Milik No. 41 atas nama Perseroan TERBATAS PT BANK PAN INDONESIA Tbk berkedudukan di



Jakarta Cabang Medan, bukti P-6 tentang Surat perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 561/0326-B/MED/20, bukti P-7 tentang Surat pemberitahuan I No. 0063/MED-SAM/SPB/2023 perihal Kewajiban Kredit saudara, bukti P-8 tentang Surat pemberitahuan II No. 0085/MED-SAM/SPB/2023, perihal Kewajiban Kredit tanggal 15 Februari 2023, bukti P-9 tentang Surat pemberitahuan I No. 0013/MED-SAM/SPB/2023, tanggal 8 Maret 2023, bukti P-10 tentang Surat jatuh tempo fasilitas kredit yang dikeluarkan PT. Bank Pan Indonesia, Tbk, tanggal 4 Mei 2023 perihal Jatuh Tempo Fasilitas Kredit, bukti P-11 tentang Surat peringatan I yang dikeluarkan PT. Bank Pan Indonesia, Tbk, tanggal 8 Mei 2023, bukti P-12 tentang Surat perihal penyelesaian kewajiban fasilitas kredit PRK-KSG yang dikirim PT. Bank Pan Indonesia, Tbk, tanggal 8 Mei 2023, bukti P-13 tentang Surat Somasi dari PT. Bank Panin Indonesia, Tbk, tanggal 3 Oktober 2023, bukti P-14 tentang Surat pemberitahuan lelang eksekusi ke Debitur Nomor : 3609/MED/EXT/2023, tanggal 9 November 2023, bukti P-15 tentang Surat permohonan perpanjangan fasilitas kredit tertanggal 25 September 2022 dan bukti P-16 tentang Surat dari Law Firm Chakra Setia, tanggal 13 Januari 2023 yang ditujukan kepada Pimpinan PT Bank Panin Tbk, terhadap bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15 dan P-16 dipersidangan Penggugat tidak bisa memperlihatkan aslinya maka bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat yaitu saksi Saksi 1. **FRANSCO NARDO**, menerangkan bahwa Saksi merupakan teman kecil dari suwarno, yang dimana saksi sudah mengenal suwarno lebih dari 20 tahun dan juga mengenal saudari merry selaku mantan istri dari suwarno, Saksi mengetahui permasalahan suwarno dengan pihak Panin Bank yakni Suwarno memiliki pinjaman utang sejumlah Rp5.000.000.000.- (lima miliar rupiah) namun tidak mengetahui secara pasti berapa utang dari suwarno kepada pihak panin bank dan adapun saksi mengetahui apa yang menjadi penyebab dari macetnya pembayaran tersebut dikarenakan suwarno sedang berproses masalah harta gono gini dengan mantap isterinya dikarenakan utang tersebut yang saksi ketahui pada saat suwarno dan mantan istri masih berstatus suami istri serta hasil dari pinjaman tersebut digunakan untuk kebutuhan bersama yakni kebutuhan rumah tinggal dan bisnis suwarno guna untuk menghidupi istri dan anak, bahwa Saksi mengetahui antara suwarno dan mantan istri belum bersepakat terhadap utang bersama tersebut dikarenakan mantan istri suwarno tidak mau ikut serta dalam menanggulangi utang bersama tersebut yang menyebabkan pembayaran jatuh tempo, asset jaminan yang digunakan suwarno di panin bank yakni rumah yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A4, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara adalah



pemberian dari orang tua dari suwarno dan rumah yang beralamat Komplek Giya Quality No 130 BS Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera dan rumah yang terletak di terletak Komplek Griya Quality No 130 BR Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, akibat dari belum adanya kesepakatan antara suwarno dengan mantan isteri terhadap utang bersama dan harta bersama dikarenakan mantan istri dari suwarno tidak mau ikut serta dalam menyelesaikan utang bersama tersebut, Suwarno/Penggugat dan Mery Dewi sudah bercerai pada pada 2019, pekerjaan Suwarno/Penggugat adalah kontraktor;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat **JHONY SYAHPUTRA**, menerangkan bahwa Saksi merupakan teman kecil dari suwarno, yang dimana saksi sudah mengenal suwarno lebih dari 20 tahun dan juga mengenal saudari Merry selaku mantan istri dari Suwarno, bahwa Suwarno dengan pihak Panin Bank yakni Suwarno memiliki pinjaman utang sebesar lima miliar namun tidak mengetahui secara pasti berapa utang dari suwarno kepada pihak panin bank dan adapun saksi mengetahui apa yang menjadi penyebab dari macetnya pembayaran tersebut dikarenakan suwarno sedang berproses masalah harta gono gini dengan mantan isterinya dikarenakan utang tersebut yang saksi ketahui pada saat suwarno dan mantan istri masih berstatus suami istri serta hasil dari pinjaman tersebut digunakan untuk kebutuhan bersama yakni kebutuhan rumah tangga dan bisnis Suwarno guna untuk menghidupi istri dan anak, antara Suwarno dan mantan istri belum bersepakat terhadap utang bersama tersebut dikarenakan mantan istri suwarno tidak mau ikut serta dalam menanggulangi utang bersama tersebut yang menyebabkan pembayaran jatuh tempo, asset jaminan yang digunakan Suwarno di Panin Bank yakni rumah yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A4, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara adalah pemberian dari orang tua dari suwarno dan tidak mengetahui rumah yang beralamat Komplek Giya Quality No 130 BS Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera dan rumah yang terletak di terletak Komplek Griya Quality No 130 BR Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, karena belum adanya kesepakatan antara suwarno dengan mantan istri terhadap utang bersama dan harta bersama dikarenakan mantan istri dari suwarno tidak mau ikut serta dalam menyelesaikan utang bersama tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Mejlis berkesimpulan bahwa benar antara Penggugat ada perjanjian kredit dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T-1 sampai dengan T- 36 dan tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 tentang Akta Perjanjian Kredit Nomor: 16, tanggal 14 Oktober 2010, bukti ini menerangkan bahwa benar Suwarno/Penggugat telah membuat perikatan/perjanjian kredit dengan PT Bank PAN Indonesia Tbk/Tergugat dihadapan Notaris JANSEN RICARDO SITANGGAN,SH MEDAN;

Bahwa bukti T-2 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 340/429/160-B/MED/11, tanggal 20 Oktober 2011, bukti ini menerangkan bahwa Suwarno bersama dengan Mery Dewi/isteri telah melakukan perubahan kridet pada Tergugat;

Bahwa bukti T-3 tentang Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 55, tanggal 20 Oktobr 2011, bukti ini menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan perubahan kredit pada Tergugat melalui Adendum;

Bahwa bukti T-4 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 590/385/160-B/MED/12, tanggal 14 November 2012, bukti ini menerangkan bahwa Suwarno bersama dengan Mery Dewi/isteri telah melakukan perubahan kridet pada Tergugat;

Bahwa bukti T-5 tentang Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 21, tanggal 22 Januari 2013, bukti T-6 tentang Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 33, tanggal 26 Juni 2013, bahwa bukti T-7 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 607/293/160-B/MED/13, tanggal 21 November 2013, bukti T-8 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 678/234/160-B/MED/14, tanggal 13 November 2014, bukti T-9 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 986/235/160-B/MED/15, tanggal 11 Novembe5 2015, bukti T-10 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 702/933/160-B/MED/16, tanggal 25 Oktober 2016, bukti T-11 tentang Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 10, tanggal 25 Oktober 2016, bukti T-12 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 524/638/160-B/MED/17, tanggal 17 Oktober 2017, bukti T-13 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 663/905/160-B/MED/18, tanggal 26 Oktober 2018, bukti T-14 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 615/753/160-B/MED/15, tanggal 25 Oktober 2015, bukti T-15 tentang Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor:

Halaman 58 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/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

561/0326/160-B/MED/20, tanggal 26 Oktober 2015, bukti T-16 tentang Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 06, tanggal 26 Oktober 2020,

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15 dan T-16 Majelis akan mempertimbangkan secara sekaligus karena saling berhubungan, yang mana bukti-bukti tersebut menerangkan bahwa Penggugat telah berulang-ulang membuat perubahan dan Addendum yang diberikan oleh Tergugat pada Tergugat;

Bahwa bukti T-17 tentang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 11220/2013, tanggal 28 Oktober 2013, bukti ini menerangkan bahwa terhadap bukti tersebut telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan 252/2013 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;

Bahwa bukti T-18 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor: 3505, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, atas nama pemilik awal Suwarno, bukti menerangkan bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.3505 telah diberikan Hak Tanggungan dan telah beralih pada Tergugat yaitu PT PAN Indonesia Tbk Cabang Medan;

Bahwa bukti T-19 tentang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 7734/2013, tanggal 12 Agustus 2013, bukti ini menerangkan bahwa terhadap bukti tersebut telah diberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 208/2013 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan;

Bahwa bukti T-20 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor: 3504, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, bukti T-21 tentang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 13524/2011, tanggal 30 Desember 2011, bukti T-22 tentang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor: 2120/2013, tanggal 06 Maret 2013, bukti T-23 tentang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) Nomor: 09848/2016, tanggal 16 September 2016, bukti T-24 tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 41, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-20, T-21, T-22, T-23, T-24 Majelis akan mempertimbangkan sekaligus karena bukti-bukti tersebut saling berhubungan satu sama lainnya, yang mana bukti-bukti tersebut menerangkan bahwa terhadap jaminan kredit Penggugat berupa beberapa bidang tanah telah dikeluarkan Akta Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan kepada Tergugat dikarenakan Penggugat tidak melakukan kewajibannya sebagai debitur;

Bahwa bukti T-25 tentang Surat Nomor : 785/MDN/EXT/2022, tanggal 21 September 2022, Perihal Jatuh Tempo Fasilitas Kredit, terhadap bukti tersebut

Halaman 59 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak bisa memperlihatkan aslinya dipersidangan maka bukti T-25 harus dikesampingkan;

Bahwa bukti T-26 tentang Printout Rekening Koran Atas Nama Debitur Suwarno, bukti ini menerangkan bahwa didalam system pencatatan pembayaran sejak tahun 2022 Penggugat sudah tidak bisa melakukan pembayaran dan melakukan penyetoran sesuai tanggal yang telah ditetapkan, terakhir Penggugat melakukan pembayaran pada tanggal 31 Maret 2023;

Bahwa bukti T-27 tentang Surat Nomor: 515/MDN/EXT/23, tanggal 4 Mei 2023, Perihal Jatuh Tempo Fasilitas Kredit, butkti T-28 tentang Surat Nomor: 534/MDN/EXT/23, tanggal 15 Mei 2023, Perihal Jatuh Tempo Fasilitas Kredit, bukti T-29 tentang Surat Nomor: 392/MDN/EXT/23, tanggal 26 Mei 2023, Perihal Fasilitas Kredit Tidak Diperpanjang, terhadap bukti T-27, T-28 dan T-29 Penggugat dipersidangan tidak dapat memperlihatkan aslinya oleh karenanya bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

Bahwa bukti T-30 tentang Surat Nomor: 0302/MED-SAM/SP/23, tanggal 08 Mei 2023, perihal Surat Peringatan I (SP-I), bukti T-31 tentang Surat Nomor: 0387/MED-SAM/SP/23, tanggal 07 Juni 2023, perihal Surat Peringatan II (SP-II), bukti T-32 Surat Nomor: 0426/MED-SAM/SP/23, tanggal 06 Juli 2023, perihal Surat Peringatan III (SP-III), terhadap bukti tersebut Majelis akan mempertimbangkan sekaligus karena bukti tersebut saling berhubungan satu sama lain, yang mana bukti T-30, T-31 dan T-32 merupakan peringatan dari Tergugat pada Penggugat tentang pemberitahuan agar Penggugat segera melakukan kewajibannya untuk pelunasan kreditnya;

Bahwa bukti T-33 tentang Surat Nomor: 040/MED-SAM/SOMASI/23, tanggal 03 Oktober 2023, Perihal Teguran/Somasi, bukti ini menerangkan bahwa Tergugat telah melakukan teguran/somasi pada Penggugat tentang pelunasan kredit macetnya;

Bahwa bukti T-34 tentang Salinan Risalah Lelang Nomor: 1974/04/2023, tanggal 08 Desember 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, bukti T-35 tentang Salinan Risalah Lelang Nomor: 320/02.01/2024-01 tanggal 19 Maret 2024, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, bukti T-36 tentang Salinan Risalah Lelang Nomor: 760/02.01/2024-01, tanggal 04 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, terhadap bukti tersebut Majelis akan mempertimbangkan sekaligus dikarenakan bukti-bukti ini saling berhubungan satu sama lainnya, yangmana bukti T-34, T-35 dan T-36 menerangkan bahwa telah dilakukan pelelangan terhadap objek jaminan kredit Penggugat pada Tergugat yang diakukan oleh Turut Tergugat III atas permintaan Tergugat;

Halaman 60 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-T-III-1 sampai dengan T-T-III-6 dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-T-III-1 tentang Surat No. 3218/MED/EXT/2023 tanggal 16 Oktober 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet (E-Auction) dan Pengantar SKPT, bukti menerangkan bahwa PT Bank Pan Indonesia Tbk ada menyurati Kepala Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan akan melakukan penjualan lelang objek tanggungan melalui pentara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan;

Bahwa bukti T-T-III-2 tentang Surat No. S-4563/KNL.0201/2023 tanggal 07 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, Permohonan dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk Cabang Medan, bukti ini menerangkan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan telah menyurati PT Bank Pan Indonesia Tbk memberitahukan bahwa telah ditetapkan tanggal lelang melalui Internet (E-Auction) yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 8 Desember 2023;

Bahwa bukti T-T-III-3a tentang Surat dari PT Bank Pan Indonesia Tbk yang dikirim kepada Debitur Suwarno hal Surat Peringatan I (SP I) No. 0302/MED-SAM/SP/23 tanggal 08 Mei 2023, bukti ini menerangkan bahwa Turut Tergugat III telah memperingati Suwarno/Penggugat agar melunasi kewajiban yang telah jatuh tempo;

Bahwa bukti T-T-III-3b tentang Surat dari Tergugat I kepada Debitur Suwarno hal Surat Peringatan II (SP II) No. 0387/MED-SAM/SP/23 tanggal 07 Juni 2023, bukti ini menerangkan bahwa Turut Tergugat III telah memperingati Suwarno/Penggugat agar melunasi kewajiban yang telah jatuh tempo;

Bahwa bukti T-T-III-3c tentang Surat dari Tergugat I kepada Debitur Suwarno hal Surat Peringatan III (SP III) No. 0426/MED-SAM/SP/23 tanggal 06 Juli 2023, bukti ini menerangkan bahwa Penggugat telah dilakukan peringatan oleh PT Bank Pan Indonesia Tbk untuk melunasi kewajibannya yang belum dilakukan pembayaran dan telah jatuh tempo;

Bahwa bukti T-T-III-4a tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.: 83318/2023 tanggal 16 November 2023 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan, bukti ini menerangkan bahwa telah dilakukan pendaftaran tanah terhadap pemegang hak Suwarno dan telah diberikan Hak Tanggungan Peringkat I di PT bank PAN Indonesia Tbk untuk keperluan Lelang eksekusi;

Bahwa bukti T-T-III-4b tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah bukti ini menerangkan bahwa terhadap sebidang tanah terletak di

Halaman 61 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl.Dorowati/Jalan komplek kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur, pemegang Hak Suwarno Sertifikat Hak Guna Bangunan luas 208 M2 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I di PT Bank PAN Indonesia untuk keperluan Lelang Eksekusi;

Bahwa bukti T-T-III-4c tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, bukti ini menerangkan bahwa telah dilakukan pendaftaran sebidang tanah terletak di jalan Pembangunan atas nama Pemegang Hak Mery Dewi pemilik Sertifikat Hak Milik telah dilakukan/dibebani Hak Tanggungan Peringkat I di PT Bank PAN Indonesia Tbk untuk keperluan Lelang Eksekusi;

Bahwa bukti T-T-III-5a tentang Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 09 November 2023, bukti ini menerangkan bahwa PT Bank PAN Indonesia Tbk Cabang Medan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan milik debitur SUWARNO, NURAIN hari Jumat tanggal 8 Desember 2023;

Bahwa bukti T-T-III-5b tentang Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Waspada Medan tanggal 24 November 2023, bukti ini menerangkan bahwa bahwa PT Bank PAN Indonesia Tbk Cabang Medan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan milik debitur SUWARNO dan NURAIN, tanggal 8 Desember 2023;

Bahwa bukti T-T-III-6 tentang Risalah Lelang Nomor: 1974/04/2023 tanggal 08 Desember 2023, bukti menerangkan bahwa telah dilakukan oleh Turut Tergugat III telah melakukan/melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Medan terhadap barang tidak bergerak berupa 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jl.Dorowati/Jalan komplek kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur, pemegang Hak Suwarno Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan luas 208 M2, 1 (satu) bidang tanah seluas 76 M2 sesuai SHM 3504/Helvetia Timur atas nama Mery Dewi beserta bangunan di atasnya terletak di Desa/Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan/jalan Pembangunan, Komplek Griya Quality No.130 BR dan 1 (satu) bidang tanah sesuai SHM 3505/Helvetia Timur atas nama Suwarno beserta bangunan di atasnya terletak di Desa/Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan/jalan Pembangunan, Komplek Griya Quality No.130 BS;

Menimbang, bahwa menurut Majelis berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III yang mana Tergugat dan Turut Tergugat III telah dapat membuktikan dalil bantahannya, dimana terlihat sangat jelas bahwa sejak awal terjadinya perjanjian kredit antara Penggugat dengan

Halaman 62 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



Tergugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dimana Penggugat telah sepakat setuju untuk menjadikan sebagai jaminan kredit berupa sebidang tanah seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB No. 41 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Komplek Jati Junction Residence Blok A Nomor 4 Kelurahan Perintis Kecamatan Medan Timur Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, kemudian atas persetujuan bersama Penggugat yang disetujui Turut Tergugat II mengajukan Perubahan Perjanjian Kredit pada tahun 2012 dan Tergugat menyetujui dengan syarat anggunan harus ditambah, lalu Penggugat dan Turut Tergugat II menambah anggunan Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3504 atas nama Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BR Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dan Sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) beserta bangunan ruko di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Pembangunan Komplek Griya Quality No. 130 BS Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan dipertimbangkan mengenai dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat melalui Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan proses lelang atas objek jaminan kredit milik Penggugat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat melalui perantara Turut Tergugat III namun sebaliknya Tergugat dan Turut Tergugat III melalui bukti-bukti yang diajukan kepersidangan telah nyata pada saat melakukan proses lelang terhadap objek jaminan dalam perkara aquo telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III yang telah diuraikan diatas telah diketahui bahwa pelaksanaan proses lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutangnya dari hasil penjualan tersebut. lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang diselenggarakan oleh KPKNL dilakukan dengan dasar konsep Parate Executie. Istilah parate executie sendiri secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Secara etimologis parate executie berasal dari kata paraat yang berarti siap di tangan, sehingga parate executie dikatakan sebagai sarana yang siap di tangan. Menurut kamus hukum, parate executie mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau Hakim. Sedangkan berdasarkan doktrin ilmu hukum, parate executie memiliki arti sebagai kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri, atau bisa juga diberikan arti bahwa jika debitur wanprestasi maka kreditur bisa melakukan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan dalam hukum acara perdata, tanpa perlu melibatkan juru sita dan oleh karenanya prosedurnya jauh lebih mudah dan biaya lebih murah;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Penggugat juga tidak bisa membuktikan adanya Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III, namun sebaliknya Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan Wanprestasi atas perikatan/perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat sesuai perjanjian tanggal 14 Oktober 2010 Penggugat dengan Tergugat membuat suatu Perjanjian yang disebut dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor 16 yang di buat dihadapan atau dibuat oleh Turut Tergugat I dan Peggugat dalam membuat surat perjanjian tersebut disetujui dan diketahui oleh Turut Tergugat II dan terakhir dirubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Bank Panin Nomor : 561/0326/160-B/MED/20, tertanggal 26 Oktober 2020, sehubungan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata menyatakan bahwa syarat sahnya dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dan Pasal 1338 KUHPperdata menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPperdata, 1338 KUHPperdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.495.500,- (satu juta empat ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus rupiah),-

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, tanggal 10 September 2024, oleh Nurmiati,SH., sebagai Hakim Ketua, Eti Astuti,SH.,MH., dan Evelyne Napitupulu,SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 17 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Linda Mora Hasibuan, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Eti Astuti,S.H.,M.H.,

Nurmiati,S.H.,

Evelyne Napitupulu,S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

Linda Mora Hasibuan,S.H.,M.H.,

Perincian biaya :

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp 30.000,- |
| 2. Biaya proses | Rp 150.000,- |

Halaman 65 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1072/Pdt.G/2023/PN Mdn



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

3. Biaya penggandaan	Rp	56.000,-
4. Ongkos panggil	Rp	239.500,-
5. Panggil koran		Rp1.000.000,-
6. Materai	Rp	10.000,-
7. Redaksi	Rp	10.000,-

Jumlah Rp1.495.500,-
(satu juta empat ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus rupiah),-