



**PUTUSAN**

**Nomor 457/Pdt.G/2021/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ir Zul Azmi**, Tempat lahir K. Simpang, 25 -11-1956, laki - laki, wiraswasta, Nik. 1271022511560001 Alamat Tasbih Blok C No. 26. Kelurahan Tanjung Rejo. Kecamatan Medan Sunggal. Kota Medan Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya JejenKusmawan, S.T. S.H.,M.Kn. Salman Sirait, S.H. Mahadi Siregar, S.H.,M.H. Muhammad Jefri Sani, S.H. Kesemuanya Advokat yang bekerja pada Kantor Hukum Jejen Kusmawan, S.T.S.H.M.Kn. & Associates yang beralamat di Jalan T.Amir Hamzah No. 17. Kelurahan Sei Agul. Kecamatan Medan Barat. Kota Medan. Sumatera Utara. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

Lawan:

**PT. Bank UOB Indonesia Cabang Medan**, Alamat Jalan Palang Merah No. 30 Medan. Sumatera Utara dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Bambang S Maryanto, SH., MH, Jepri Pramudi, SH dan Ridho Muharizki, SH, Para Advokat dan Penasehat Hukum dari Law Office Wahana Prawira beralamat di Jalan Prof H. M Yamin SH No. 6 A Medan berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juni 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

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 2 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 2 Juni 2021 dalam Register Nomor 457/Pdt.G/2021/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur dari PT. Bank UOB Indonesia Cabang Medan yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat yang Penggugat ketahui berdasarkan surat Penawaran Fasilitas Kredit No.2018/MDO-BSB/MDN/2008 tertanggal 15 November 2018

2. Bahwa Penggugat mendapat fasilitas kredit jenis Kredit Rekening Koran (KRK) dengan beberapa fasilitas dengan urutan sebagai berikut :

a. Revolving Credit Facility (RCF)

-Tujuan Penggunaan : Modal Kerja

- Limit Fasilitas : awal Rp. 1.500.000.000.

Pengurangan Rp 1.325.000.000

Total Rp 175.000.000

- Suku bunga : 11.50 % p.a (*Floating*)

- Jangka waktu fasilitas : s.d tgl 24-03-2019

b. Kredit Rekening Koran (KRK)

-Tujuan Penggunaan : Modal Kerja

- Limit Fasilitas : 1.800.000.000

- Sukubunga : 11.50 % p.a (*Floating*)

- Jangka waktu fasilitas : s.d tgl 24-03-2019

c. Kredit Angsuran (KA) I

-Tujuan Penggunaan : Modal Kerja

- Limit Fasilitas : 86.600.588

- Sukubunga : 13.5 % p.a (*Floating*)

- Jangka waktu fasilitas : s.d tgl 23-06-2019

d. Kredit Angsuran (KA) II

-Tujuan Penggunaan : Modal Kerja

- Limit Fasilitas : 250.745.722

- Sukubunga : 13.5 % p.a (*Floating*)

- Jangka waktu fasilitas : s.d tgl 24-05-2019

3. Bahwa debitur dalam fasilitas pembiayaan kredit rekening koran, RCF, KA I& KA II menyerahkan jaminan berupa :

- Apartemen yang terletak di Graha Cempaka Mas, Jalan Letjend Suprpto No. E1/101, Jakarta Pusat. SHMSRS No. 414/X/E/KelSumur Batu. Kecamatan Kemayoran.
- Sertifikat hak milik No.934 Desa Asam Kumbang. Kec. Medan Tuntungan. Atas nama Marianel Zawati.



4. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan tergugat kepada penggugat kesemua uangnya dipakai atau dipergunakan untuk program bisnis usaha yang dijalankan oleh penggugat. namun pada perjalanannya Penggugat tidak dapat mengelola bisnis usaha yang dijalankan dengan baik dan sempurna dikarenakan penggugat mengalami jatuh sakit dan menderita stroke. Sehingga bisnis usaha penggugat yang selama ini dirintis dan keuntungannya dipergunakan untuk membayar kewajiban kepada pihak ketiga termasuk tergugat sendiri tidak bisa dilaksanakan lagi akibat bisnis usaha penggugat mengalami kebangkrutan.

5. Bahwa sejalan dengan kondisi penggugat yang menderita stroke, lantas kemudian penggugat tetap berusaha termasuk tetap berkomunikasi kepada tergugat. Untuk mendapat hak – hak penggugat selaku debitur yang notabene dalam keadaan collapse.

6. Bahwa sebagai debitur yang saat ini mengalami kesulitan financial yang amat luar biasa penggugat telah berupaya berkomunikasi kepada pihak tergugat guna mencari solusi sebagai jalan keluar terhadap keadaan penggugat yang bangkrut dan hingga mengalami gagal bayar kepada tergugat, namun harapan solusi yang diharapkan penggugat ada diberikan dari pihak tergugat ternyata tidak membuahkan hasil apapun.

7. Bahwa penggugat sebagai debitur sudah sepatutnya memiliki hak diantaranya :

- **Rescheduling**, yaitu suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran.
- **Reconditioning** maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti: Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan hutang pokok. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu. Penurunan suku bunga. Pembebasan bunga
- **Restructuring** merupakan tindakan bank kepada nasabah/debitur dengan cara menambah modal nasabah/debitur dengan pertimbangan nasabah/debitur memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak

8. Bahwa hak–hak penggugat pada angka 7 diatas saat ini tidak pernah diberikan kepada penggugat, bahkan saat ini penggugat dipersulit untuk mendapatkan surat penjanjian kredit, baik dari Tergugat maupun notaris.

9. Bahwa selain hak point 7 tidak diberikan kepada Penggugat oleh tergugat ternyata hak untuk mendapatkan asuransi pinjaman (*Banker Clause*) juga tidak diikatkan sewaktu perjanjian akad kredit ditanda tangani,



dimana seyoginya analisis kredit dari pihak tergugat sudah semestinya menjadikan syarat Banker clause bagi penggugat untuk diikat asuransi dalam perjanjian kredit, mengingat pada saat perjanjian kredit usia penggugat sudah tidak produktif lagi.

**10.** Bahwa dengan tidak dicantumkan banker clause dalam perjanjian kredit oleh tergugat sebagai upaya untuk melakukan peluncuran kredit dengan didasari sebagai upaya mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari, yang lazimnya tergugat (bank) mewajibkan nasabahnya untuk mengasuransikan barang jaminan yang menjadi agunan dalam perjanjian kredit namun kepada penggugat ternyata dalam perjalanan kredit menimbulkan permasalahan, diantaranya kredit macet saat ini terjadi yang disebabkan keadaan bisnis usaha yang dijalankan penggugat mengalami kebangkrutan yang juga dilandasi keadaan penggugat yang jatuh sakit dan sempat mengalami stroke hingga hingga saat ini masih dalam tahap pemulihan.

**11.** Bahwa penggugat sangat terkejut dan bingung yang selama ini penggugat hanya dapat membayar bunga secara trus menerus, dan hutang pokok bahkan tidak tersentuh dan berkurang jumlahnya lalu kemudian tergugat menerima surat dari tergugat no. 20/RCM/07251 tertanggal 10 agustus 2020 perihal surat peringatan terakhir dengan beban harus membayar pokok hutang sekaligus bunga dan dendanya sebesar Rp. 3.846.545.000 (*tiga milyar delapan ratus empat puluh enam juta lima ratus empat puluh lima ribu rupiah*) dalam jangka waktu 14 hari setelah surat diterima.

**12.** Bahwa tergugat tidak memberikan solusi sebagai sarana untuk mencari jalan keluar bagi diri penggugat seperti menghentikan perhitungan bunga serta denda terhadap pinjaman pokok penggugat serta memberikan hak kepada penggugat agar dapat melakukan penjualan aset secara suka rela guna dapat menutupi hutang – hutangnya pada tergugat, bukan malah sebaliknya seolah penggugat terus dililitkan dalam bunga dan denda hutang pokok yang malahan jumlahnya hamper sama dengan hutang pokok penggugat

**13.** Bahwa tergugat juga tidak mengindahkan kondisi pandemi, dimana pemerintah republik Indonesia melalui keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang penetapan bencana non alam penyebaran virus corona disease 2019 (covid -19) sebagai bencana nasional, dimana pada



point 1 kepres tersebut menyatakan dengan tegas covid 19 termasuk bencana non alam merupakan bencana nasional.

**14.** Bahwa selain Keputusan Presiden Nomor 12 tahun 2020 tentang bencana nasional non alam, kemudian menyusul OJK mengeluarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 11/POJK/03/2020 tentang stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan Counter cyclical dampak penyebaran covid -19.

**15.** Bahwa penggugat menganggap terhadap pinjaman yang diberikan fasilitas kredit diatas 1 (satu) milyar rupiah sudah seharusnya dipasang asuransi terhadapnya sehingga dengan tidak dipasang asuransi pada pinjaman penggugat merupakan suatu kelalaian tergugat yang berdampak kerugian bagi diri penggugat serta penggugat tidak memiliki kepastian hukum terhadap keadaan penggugat saat ini

**16.** Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KuhPerdata menegaskan: ***Tiap Perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu Karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Sehingga Banker clause yang sengaja tidak dipasang dalam perjanjian kredit oleh tergugat kepada diri penggugat maka dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad)***

**17.** Bahwa tindakan Tergugat yang tidak memperhatikan koridor hukum, telah cukup membuktikan Tergugat tidak mempunyai iktikad baik, hal mana telah merugikan dan menyebabkan ketidak pastian hukum bagi Penggugat maka sudah selayaknya jaminan berupa :

- Apartemen yang terletak di GrahaCempaka Mas, Jalan Letjend Suprpto No. E1/101, Jakarta Pusat. SHMSRS No. 414/X/E/Kel Sumur Batu. Kecamatan Kemayoran.
- Sertifikat hak milik No.934 Desa Asam Kumbang. Kec. Medan Tuntungan. Atas nama Marianel Zawati.

Dipulihkan haknya kembali kepada Penggugat oleh tergugat dengan segala akibat hukumnya.

**18.** Bahwa Gugatan Penggugat cukup beralasan hukum, dan didasarkan pada ketentuan – ketentuan yang berdasarkan Undang – Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dan Undang-,Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang perasuransian serta segala turunan dan aturan tambahanya baik dalam eksternal maupun internal perbankan mengenai





kewajiban memasang banker clause kepada nasabah dalam pinjaman besar ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan didukung dengan fakta-fakta bukti yang kuat dan tidak terbantahkan, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Penawaran fasilitas kredit No. 2018/Mdo-bsb/mdn.2008 beserta lanjutan perjanjian kredit atas surat tersebut antara penggugat dengan tergugat adalah tidak sah dan mengikat sebagai hukum dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan perbuatan perbuatan Tergugat yang tidak memasang banker clause dalam perjanjian kredit dengan penggugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan sah dan berharga jaminan hutang masih dalam penguasaan penggugat berupa :
  - Apartemen yang terletak di Graha Cempaka Mas, Jalan Letjend Suprpto No. E1/101, Jakarta Pusat. SHMSRS No. 414/X/E/KelSumur Batu. Kecamatan Kemayoran.
  - Sertifikat hak milik No.934 Desa Asam Kumbang. Kec. Medan Tuntungan. Atas nama Marianel Zawati.
5. Menghukum Tergugat karena kelalaiannya untuk memulihkan dan mengembalikan hak Pengugat berupa:
  - Apartemen yang terletak di Graha Cempaka Mas, Jalan Letjend Suprpto No. E1/101, Jakarta Pusat. SHMSRS No. 414/X/E/KelSumur Batu. Kecamatan Kemayoran.
  - Sertifikat hak milik No.934 Desa Asam Kumbang. Kec. Medan Tuntungan. Atas nama Marianel Zawati.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain maka, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex aequo et bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naargoode justitie rechdoen*).



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya seperti tersebut di atas, sedangkan untuk Tergugat juga hadir Kuasanya

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 Jarihat Simarmata S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Agustus 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan Jawabannya tertanggal 13 September 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**1. Tentang Para Pihak Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium).**

- Bahwa didalam gugatannya Penggugat mengajukan keberatan berkaitan dengan tidak diberikannya Akta Perjanjian Kredit, hal mana tersebut didalam Posita gugatan Penggugat Point 8 yang berbunyi :  
*“Bahwa hak-hak Penggugat pada angka 7 diatas saat ini tidak pernah diberikan kepada Penggugat, bahkan saat ini Penggugat dipersulit untuk mendapatkan surat perjanjian kredit, baik dari Tergugat maupun notaris”.*
- Bahwa adapun Akta perjanjian kredit sebagaimana yang dimintakan oleh Penggugat adalah merupakan produk dari Notaris dalam hal ini Mimin Rusli, SH dan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan, sehingga secara hukum yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan dan atau menerbitkan salinan maupun turunannya adalah Notaris yang bersangkutan.
- Bahwa hal tersebut ditegaskan didalam **ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan :**  
*“Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik,*



*menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.*

- Bahwa dengan demikian keberatan yang diajukan oleh Penggugat karena tidak menerima Salinan/Turunan dari Akta Perjanjian Kredit adalah seharusnya ditujukan kepada Mimin Rusli, SH dan Jhon Humffrey Maradu Sitimorang, SH., selaku Notaris yang berwenang menerbitkan salinan dan atau turunan akta perjanjian kredit tersebut.

- Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas, seharusnya Penggugat wajib mengikutsertakan Notaris Mimin Rusli, SH dan Notaris Jhon Humffrey Maradu Sitimorang, SH., selaku pihak Tergugat dalam perkara aquo, atau setidaknya selaku pihak Turut Tergugat.

- Bahwa dengan demikian, oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris Mimin Rusli, SH dan Notaris Jhon Humffrey Maradu Sitimorang, SH sebagai pihak Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara A-quo, maka dengan demikian Gugatan Penggugat menjadi kurang lengkap pihaknya, oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

## **2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*).**

- Bahwa didalam gugatannya point 8 Penggugat telah mendalilkan hal sebagai berikut :

*“Bahwa hak-hak Penggugat pada angka 7 diatas saat ini tidak pernah diberikan kepada Penggugat, bahkan saat ini Penggugat dipersulit untuk mendapatkan surat perjanjian kredit, baik dari Tergugat maupun notaris”.*

- Bahwa adapun dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak jelas, hal ini jelas terlihat bahwa Penggugat tidak ada menyebutkan Nomor dan tanggal Akta Perjanjian Kredit yang dimintakan oleh Penggugat.

- Bahwa seharusnya Penggugat menyebutkan secara terang dan jelas tentang nomor dan tanggal akta perjanjian kredit yang akan dimintakan oleh Pengugat didalam gugatannya, sehingga gugatan perkara aquo menjadi jelas.





- Bahwa oleh karena Penggugat tidak ada menyebutkan Nomor dan tanggal akta perjanjian kredit tersebut, maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga beralasan hukum Mejlis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke 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 benar Penggugat adalah merupakan Debitur dari Tergugat, yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat yaitu dalam bentuk :
  1. Fasilitas Kredit Rekening Koran dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 11,75% dan fasilitas kredit tersebut berakhir hingga tanggal 24 Maret 2017.
  2. Fasilitas Kredit Angsuran (yang pertama) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 12 % dan fasilitas kredit tersebut berakhir hingga tanggal 23 Juni 2019.
  3. Fasilitas Kredit Angsuran (yang kedua) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 12 % dan fasilitas kredit tersebut berakhir hingga tanggal 30 Maret 2018.
  4. Fasilitas Kredit Angsuran (yang ketiga) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 12 % dan fasilitas kredit tersebut berakhir hingga tanggal 24 Mei 2021.
  5. Fasilitas Revolving Credit Facility dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 11,50 % dan fasilitas kredit tersebut berakhir hingga tanggal 24 Maret 2017.
4. Bahwa fasilitas kredit sebagaimana tersebut diatas diberikan berdasarkan perjanjian kredit berikut perubahannya yang telah



ditandatangani oleh Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat selaku Kreditur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 27 tanggal 10 Juni 2013 yang diperbuat dihadapan Mimin Rusli, SH Notaris di Medan, Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 11 tanggal 24 Maret 2014 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH Notaris di Medan, Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 29, tanggal 23 Juni 2014 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan Jo. Surat Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor: 15/RLO/MDN/PFK/0025, tanggal 22 Januari 2015 Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 36 tanggal 30 Maret 2015 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan Jo. Surat Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor: 16/RLO/MDN/PFK/0065 tanggal 16 Maret 2016 Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 15 tanggal 24 Mei 2016 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan, Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 14, tanggal 09 Desember 2016 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan.

5. Bahwa pada awalnya sebagai jaminan atas fasilitas kredit dimaksud, Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat yaitu berupa :

1. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun, Nomor: 414/X/E tercatat atas nama Debitur (Insinyur Zul Azmi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Denah tanggal 18 Agustus 1997 Nomor: 1279/1997 seluas 94 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, berikut dengan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut termasuk juga tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, setempat dikenal dengan Jalan Letnan Jenderal Suprpto dan Jalan Yos Sudarso Nomor: E1/10.1, Rusun Hunian dan Non Hunian Graha Cempaka Mas.
2. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 2273/Asam Kumbang tercatat atas nama Debitur (Insinyur Zul Azmi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Juli 1995 Nomor: 7864/1995 seluas 95 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, berikut dengan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut termasuk juga tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, setempat dikenal dengan Komplek Taman Setia Budi Indah II Blok I Nomor: 13.

3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 5674/Tanjung Rejo tercatat atas nama Marianel Zawati, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 01 Oktober 2014 Nomor: 00162/Tanjung Rejo/2014, seluas 210 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, berikut dengan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut termasuk juga tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, setempat dikenal dengan Komplek Taman Setia Budi Indah I, Blok AA Nomor: 17.

4. Bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun Nomor: 414/X/E tersebut telah dipasang hak tanggungannya berdasarkan

1. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No : 143/2013 tanggal 24 September 2013 yang diperbuat dihadapan Marthin Aliunir, S.H., PPAT Kota Jakarta Pusat, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 4388/2013 tanggal 24 September 2013.

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No : 145/2015 tanggal 15 April 2015 yang diperbuat dihadapan Drs, Gunawan Tedjo, S.H., MH. PPAT Kota Jakarta Pusat, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor : 1334/2015 tanggal 28 April 2015.

3. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No : 35/2016 tanggal 13 Juni 2016 yang diperbuat dihadapan R. Suryawan Budi Prasetyanto, S.H., Mkn. PPAT Kota Jakarta Pusat, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) Nomor : 1872/2016 tanggal 27 Juni 2016.

4. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) No : 322/2016 tanggal 22 Desember 2016 yang diperbuat dihadapan Drs, Gunawan Tedjo, S.H., MH. PPAT Kota Jakarta Pusat, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) Nomor : 210/2017 tanggal 24 Januari 2017.

5. Bahwa kemudian terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5674/Tanjung Rejo tersebut telah dipasang hak tanggungannya berdasarkan.

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 457/Pdt.G/2021/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)



1. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No : 39/2014 tanggal 07 April 2014 yang diperbuat dihadapan Jhon H. M. Situmorang, S.H., PPAT Kota Medan, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 00010/2015 tanggal 22 Desember 2014.
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No : 58/2016 tanggal 24 September 2016 yang diperbuat dihadapan Jhon H. M. Situmorang, S.H., PPAT Kota Medan, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor : 4388/2013 tanggal 14 September 2016.
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No : 126/2016 tanggal 09 Desember 2016 yang diperbuat dihadapan Jhon H. M. Situmorang, S.H., PPAT Kota Medan, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) Nomor : 01435/2017 tanggal 27 Februari 2017.

**Dimana Tergugat adalah selaku Pemegang Hak Tanggungannya.**

6. Bahwa sementara terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2273/Asam Kumbang telah ditarik oleh karena telah dilakukan pembayaran sebahagian atas hutang Penggugat kepada Tergugat.

7. Bahwa selanjutnya meskipun tenggang waktu pelunasan hutang/kredit atas fasilitas Kredit Rekening Koran tersebut diatas telah berakhir, akan tetapi Penggugat tidak juga melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian, hal mana sudah merupakan bukti bahwa Penggugat telah melalaikan kewajibannya ;

8. Bahwa oleh karena Penggugat telah berkali-kali diperingati oleh Tergugat akan tetapi ternyata Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya tersebut maka dengan demikian terbukti Penggugat telah Cidera Janji / Wanprestasi ;

9. Bahwa selanjutnya didalam guguatannya point 4, 5 dan 6 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

*"Bahwa fasilitas kredit yang diberikan Tergugat kepada Penggugat kesemua uangnya dipakai atau dipergunakan untuk program bisnis usaha yang dijalankan oleh Penggugat, namun pada perjalanannya Penggugat tidak dapat mengelola bisnis usaha yang dijalankan dengan baik dan sempurna, dikarenakan Penggugat mengalami jatuh sakit dan menderita Stroke, sehingga bisnis usaha Penggugat yang selama ini dirintis dan*



keuntungannya dipergunakan untuk membayar kewajiban kepada pihak ketiga termasuk Tergugat sendiri tidak bisa dilaksanakan lagi akibat bisnis usaha penggugat mengalami kebangkrutan”.

“Bahwa sejalan dengan kondisi Penggugat yang menderita Stroke, lantas kemudian Penggugat tetap berusaha termasuk tetap berkomunikasi kepada Tergugat, untuk mendapat hak-hak Penggugat selaku debitur yang notabene dalam keadaan collapse”.

“Bahwa sebagai debitur yang saat ini mengalami kesulitan finansial yang amat luar biasa Penggugat telah berupaya berkomunikasi kepada pihak Tergugat guna mencari solusi sebagai jalan keluar terhadap keadaan Penggugat yang bangkrut dan hingga mengalami gagal bayar kepada Tergugat, namun harapan solusi yang diharapkan Penggugat ada diberikan dari pihak Tergugat ternyata tidak membuahkan hasil apapun”.

**10.** Bahwa didalam dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat dengan tegas telah mengakui bahwa dirinya telah gagal bayar yang mengakibatkan fasilitas kredit Penggugat telah tertunggak pembayaran, sehingga secara hukum telah terbukti Penggugat mengakui telah wanprestasi (cidera janji).

**11.** Bahwa pengakuan yang diberikan Penggugat didalam gugatannya adalah pengakuan didepan hakim yang merupakan suatu bukti yang sempurna, hal mana ditegaskan didalam ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara yang menegaskan :

**“Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu”.**

**12.** Bahwa kemudian Tergugat juga telah berupaya memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya dengan memberikan persetujuan kepada Penggugat untuk menjual assetnya sendiri (objek jaminan hutang) sebagai upaya pelunasan atas hutang Penggugat yaitu terhadap SHM No. 5674/Tanjung Rejo sesuai dengan surat Tergugat Nomor: 21/RCM/03667, tanggal 26 April 2021 Perihal Persetujuan Pelunasan Kredit bermasalah Debitur KC Medan A/C 4253001245 atas nama Zul Azmi, Ir, akan tetapi penjualan asset yang dilakukan oleh Penggugat tidak juga terlaksana.

**13.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas secara tegas Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat point 4, 5 dan 6 tersebut diatas.





14. Bahwa selanjutnya didalam gugatannya point 7 dan 8 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

*"Bahwa Penggugat sebagai debitur sudah sepatutnya memiliki hak diantaranya:*

*-Reshedulling, yaitu suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran.*

*-Reconditioning maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti: kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan pokok, penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, penurunan suku bunga, pembebasan bunga.*

*-Restructuring merupakan tindakan bank kepada nasabah/debitur dengan cara menambah modal nasabah/debitur dengan pertimbangan nasabah/debitur memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak".*

*"Bahwa hak-hak Penggugat pada angka 7 diatas saat ini tidak pernah diberikan kepada Penggugat, bahkan saat ini Penggugat dipersulit untuk mendapatkan surat perjanjian kredit, baik dari Tergugat maupun Notaris".*

15. Bahwa tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak dalil-dalil gugatan Pengugat sebagaimana tersebut diatas dengan alasan bahwa Tergugat selaku lembaga perbankan didalam memberikan Reshedulling, Reconditioning dan Restructuring kepada Penggugat haruslah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan memperhatikan kualitas kredit dari setiap Debitur.

16. Bahwa didalam memberikan Reshedulling, Reconditioning dan Restructuring Tergugat wajib memperhatikan kualitas kredit Penggugat dengan mengacu kepada **Ketentuan Pasal 10 Paraturan 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.*

17. Bahwa selanjutnya didalam ketentuan Pasal 1 ayat 26 Paraturan 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 Peneyrtan Modal Sementara*

18. Bahwa lagipula Tergugat juga telah pernah memberikan Perpanjangan Jangka Waktu terhadap fasilitas kredit Penggugat sesuai dengan Surat Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor: 15/RLO/MDN/PFK/0025, tanggal 22 Januari 2015 dan Surat Perpanjangan Jangka Waktu Nomor: 16/RLO/MDN/PFK/0065, tanggal 16 Maret 2016, akan tetapi hingga jangka waktunya berakhir fasilitas Kredit Penggugat masih juga tertunggak pembayarannya.

19. Bahwa didalam menjalankan roda usahanya Tergugat selaku lembaga perbankan diwajibkan untuk menerapkan **“Prinsip Kehati-hatian Perbankan (Prudent Banking)”** sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Perbankan khususnya dalam 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 beraskan 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”.***

20. Bahwa selanjutnya berkaitan dengan permintaan Penggugat berkaitan dengan turunan/salinan surat/akta perjanjian kredit adalah bukan merupakan kewenangan dari Tergugat, akan tetapi adalah kewenangan



dari Notaris yang bersangkutan, hal tersebut ditegaskan didalam **ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan :**

*“Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.*

**21.** Bahwa selanjutnya didalam gugatannya Penggugat telah mempermasalahkan tidak diberikannya Asuransi Pinjaman (*Banker Clause*) sebagaimana tersebut didalam gugatan Penggugat point 9 dan 10 sebagai berikut :

*“Bahwa selain point 7 tidak diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat ternyata hak untuk mendapatkan asuransi pinjaman (*Banker Clause*) juga tidak diikatkan sewaktu perjanjian akad kredit ditandatangani, dimana seyogianya analis kredit dari pihak Tergugat sudah semestinya menjadikan Syarat *Banker clause* bagi Penggugat untuk diikat asuransi dalam perjanjian kredit, mengingat pada saat perjanjian kredit usia Penggugat tidak produktif lagi”.*

*“Bahwa dengan tidak dicantumkannya *banker clause* dalam perjanjian kredit oleh Tergugat sebagai upaya untuk melakukan peluncuran kredit dengan didasari sebagai upaya mencegah terjadinya kredit bermasalah dikemudian hari yang lazimnya Tergugat (*Bank*) mewajibkan nasabahnya untuk mengasuransikan barang jaminan yang menjadi agunan dalam perjanjian kredit, namun kepada Penggugat ternyata dalam perjalanan kredit menimbulkan permasalahan, diantaranya kredit macet saat ini terjadi yang disebabkan keadaan bisnis usaha yang dijalankan Penggugat mengalami kebangkrutan yang juga dilandasi keadaan Penggugat yang jatuh sakit dan sempat mengalami *Stroke* hingga saat ini masih dalam tahap pemulihan”.*

**22.** Bahwa adapun fasilitas kredit yang diberikan Tergugat kepada Penggugat adalah dalam bentuk Pinjaman Rekening Koran, Kredit Angsuran dan Revolving Credit Facility bersifat yang merupakan Modal



Kerja, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap fasilitas kredit modal kerja hanya wajib diikat dengan asuransi jaminan/asuransi kebakaran (Banker's Clause) dan hal tersebut telah pula tertuang didalam Ketentuan Pasal 3 huruf b ayat 4 Akta Perjanjian Kredit Nomor: 27, tanggal 10 Juni 2013 yang diperbuat dihadapan Mimin Rusli, SH., Notaris di Medan yang berunyi :

**"Debitur dengan ini wajib pula melaksanakan mengasuransikan seluruh jaminan/agunan berupa bangunan pada perusahaan Asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh Bank sesuai ketentuan yang berlaku dengan kondisi Banker's Clause dan menyerahkan asli polis asuransi kepada Bank untuk disimpan oleh Bank selama fasilitas kredit masih berlangsung, termasuk memberikan persetujuan dan kuasa kepada Bank untuk menunjuk dan mengasuransikan jaminan/agunan tersebut ke perusahaan asuransi yang ditentukan oleh Bank".**

23. Bahwa dengan demikian berkaitan dengan asuransi dapat Tergugat tegaskan bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk jenis fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat hanya diwajibkan adalah asuransi jaminan, sehingga beralasan hukum Mejlis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menolak petitum gugatan Penggugat point 3 tersebut.

24. Bahwa selanjutnya didalam gugatannya point 16 dan 17 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

*"Bahwa Penggugat sangat terkejut dan bingung yang selama ini Penggugat hanya dapat membayar bunga secara terus menerus, dan hutang pokok bahkan tidak tersentuh dan berkurang jumlahnya lalu kemudian Penggugat menerima surat dari Tergugat No. 20/RCM/07251 tertanggal 10 Agustus 2020 perihal surat peringatan terakhir dengan beban harus membayar pokok hutang sekaligus bunga dan dendanya sebesar Rp. 3.846.545.000.- (tiga milyar delapan ratus empat puluh enam juta lima ratus empat puluh lima ribu rupiah) dalam jangka waktu 14 hari setelah surat diterima"*

*"Bahwa tindakan Tergugat yang tidak memperhatikan koridor hukum, telah cukup membuktikan Tergugat tidak mempunyai itikad baik, hal mana telah merugikan dan menyebabkan ketidakpastian bagi Penggugat maka sudah selayaknya jaminan berupa:*

- Apartemen yang terletak di Graha Cempaka Mas, Jl. Letjend Suprpto No. E1/101, Jakarta Pusat, SHMSRS No. 414/X/E/Kel Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No. 493 Desa Asam Kumbang, Kec. Medan  
Tuntutan atas nama Marianel Zawati.

dipulihkan haknya kembali kepada Penggugat oleh Tergugat dengan  
segala akibat hukumnya.

25. Bahwa adapun dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasarkan  
hukum dan merupakan alasan yang mengada-ada yang diperbuat oleh  
Penggugat, sehingga patut untuk ditolak seluruhnya.

26. Bahwa tidak benar Tergugat tidak mempunyai itikad baik terhadap  
Penggugat, justru Penggugatlah yang tidak beritikad baik dan telah cidera  
janji (wanprestasi) karena telah menyimpang dan atau lalai terhadap  
perjanjian kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat.

27. Bahwa Tergugat telah berkali-kali melayangkan surat somasi  
terhadap Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak juga melaksanakan  
kewajibannya kepada Tergugat, justru Penggugat mengajukan gugatan  
terhadap Tergugat dengan alasan yang tidak berdasarkan hukum sama  
sekali.

28. Bahwa menurut hemat Tergugat adapun gugatan yang diajukan  
Penggugat adalah suatu upaya dari Penggugat untuk menghalang-halangi  
rencana pelaksanaan lelang eksekusi sebagai upaya penagihan hutang  
atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh Penggugat yang telah lama  
tertunggak pembayarannya;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas dengan ini  
dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak  
Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan  
Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet othvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat Tersebut, Penggugat  
telah mengajukan Replik tertanggal 20 September 2021, dan Tergugat juga telah  
mengajukan dupliknya tertanggal 27 September 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat  
telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu  
tertanda P-1 , sampai dengan P-5 sebagai berikut;

1. Foto copy Bukti KTP Nomor NIK 1271022511560001 yang dikeluarkan  
dinas Kependudukan dan pencatatan sipil kota Medan pada tanggal 30 Mei  
tahun 2021 telah dinazegel dan bermaterai sesuai asli diberi tanda  
bukti.....P-1;





2. Foto copy Bukti Seritikat tanda bukti hak milik nomor surat 57934 milik Penggugat telah dinazegel bermaterai sesuai dengan fotocopynya diberi tanda bukti.....P-2;
3. Foto copy Bukti Seritikat tanda bukti hak milik atas rumah milik Penggugat nomor surat 414/X/E telah dinazegel bermaterai tidak ada asli diberi tanda bukti.....P-3;
4. Foto copy surat Penawaran fasilitas kredit dari Bank UOB antara penggugat dan tergugat Nomor Surat 2018/MDO-BSB/MDN/2008 pada tanggal 15 Nopember 2018 diNazegel, bermaterai tidak ada asli diberi tanda bukti.....P-4;
5. Foto copy bukti surat tanda terima dari Notaris /ppat Jhon H.M.Situmorang SH yang tanda tangani pada tanggal 17 Juni2014 dinazegel bermaterai tidak ada aslinya diberi tanda bukti.....P-5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti Surat berupa T-1 sampai dengan T-23 sebagai berikut;

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor : 27 tanggal 10 Juni 2013 yang diperbuat dihadapan Mimin Rusli, SH., Notaris di Medan, yang dilengkapi dengan syarat-syarat umum Perjanjian Kredit Komersial PT. Bank UOB Indonesia, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai dengan aslinya diberi tanda ..... T-1;
2. Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 11 tanggal 24 Maret 2014 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai dengan aslinya diberi tanda.....T -2;
3. Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 29 tanggal 23 Juni 2014 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai dengan aslinya diberi tanda .....T-3;
4. Fotocopy Surat Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor: 15/RLO/MDN/PFK/0025 tanggal 22 Januari 2015, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai dengan aslinya, diberi tanda.....T-4;
5. Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 36 tanggal 30 Maret 2015 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai dengan aslinya diberi tanda .....T-5;



6. Fotocopy Surat Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Nomor: 16/RLO/MDN/PFK/0065 tanggal 16 Maret 2016, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli, diberi tanda .....T-6;
7. Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 15 tanggal 24 Mei 2016 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda.....T-7;
8. Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 14 tanggal 09 Desember 2016 yang diperbuat dihadapan Jhon Humffrey Maradu Situmorang, SH., Notaris di Medan, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 414/X/E, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, terdaftar atas nama Insinyur Zul Azmi (i.c. Penggugat), yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda.....T-9;
10. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 4388/2013 tanggal 24 Oktober 2013, yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No : 143/2013 tanggal 24 September 2013 yang diperbuat dihadapan Marthin Aliunir, S.H., PPAT Kota Jakarta Pusat, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda.....T-10;
11. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor : 1334/2015 tanggal 28 April 2015, yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No : 145/2015 tanggal 15 April 2015 yang diperbuat dihadapan Drs, Gunawan Tedjo, S.H., MH. PPAT Kota Jakarta Pusat, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-11;
12. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) Nomor : 1872/2016 tanggal 27 Juni 2016, yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No : 35/2016 tanggal 13 Juni 2016 yang diperbuat dihadapan R. Suryawan Budi Prasetyanto, S.H., Mkn. PPAT Kota Jakarta Pusat, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-12;



**13.** Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) Nomor : 210/2017 tanggal 24 Januari 2017, yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) No : 322/2016 tanggal 22 Desember 2016 yang diperbuat dihadapan Drs, Gunawan Tedjo, S.H., MH. PPAT Kota Jakarta Pusat, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-13;

**14.** Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 5674, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Marianel Zawati, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-14;

**15.** Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 00010/2015 tanggal 22 Desember 2014, yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No : 39/2014 tanggal 07 April 2014 yang diperbuat dihadapan Jhon H. M. Situmorang, S.H., PPAT Kota Medan, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-15;

**16.** Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor : 8015/2016 tanggal 14 September 2016, yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No : 58/2016 tanggal 24 Mei 2016 yang diperbuat dihadapan Jhon H. M. Situmorang, S.H., PPAT Kota Medan, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda ..... T-16;

**17.** Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) Nomor : 01435/2017 tanggal 27 Februari 2017, yang dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No : 126/2016 tanggal 09 Desember 2016 yang diperbuat dihadapan Jhon H. M. Situmorang, S.H., PPAT Kota Medan, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-17;

**18.** Fotocopy Porperty All Risk Policy Nomor : 006.4050.201.2020.000572.00 atas nama PT. Bank UOB Indonesia Medan (Business Banking) QQ Zul Az, I Ir. Yang dikeluarkan oleh PT. Asuransi Wahana Tata, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-18;

**19.** Fotocopy Surat Peringatan Pertama terkait tunggakan Kewajiban Pembayaran Kepada Bank UOB Indonesia Nomor :18/COL/11285 tanggal 09 Oktober 2018, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-19;



20. Fotocopy Surat Peringatan Kedua Terkait Tunggakan Kewajiban Pembayaran Kepada Bank UOB Indonesia Nomor : 18/COL/12314 tanggal 25 Oktober 2018, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-20;

21. Fotocopy Surat Peringatan Ketiga Terkait Tunggakan Kewajiban Pembayaran Kepada Bank UOB Indonesia Nomor : 18/COL/13148 tanggal 09 Nopember 2018, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-21;

22. Fotocopy Surat Peringatan Terakhir Nomor: 20/RCM/07251 tanggal 10 Agustus 2020, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-22;

23. Fotocopy Surat Peringatan Terakhir Nomor 21/RCM/00435 tanggal 19 Januari 2021, yang telah diberi materai dan dinazegelen serta sesuai asli diberi tanda .....T-23;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat tidak ada mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulan dipersidangan tertanggal, dan Tergugat juga telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 13 Januari 2022;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan selanjutnya mohon putusan;

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;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sepertimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Keberatan/Eksepsi yang pada inti pokoknya sebagai berikut;

1. Tentang Para Pihak Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium) dikarenakan Penggugat tidak menerima salinan/turunan dari akta perjanjian kredit adalah seharusnya ditujukan kepada MIMIN RUSLI, SH dan JHON HUMFFREY MARADU SITUMORANG, SH., Notaris yang berwenang menerbitkan salinan dan atau turunan akta perjanjian tersebut sehingga



menurut Tergugat kedua Notaris tersebut, selaku pihak Tergugat dalam perkara aquo atau setidaknya selaku pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Keberatan/eksepsi Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Bahwa Para Pihak yang membuat suatu kesepakatan maupun perjanjian dan ditanda tangani kedua belah pihak yang membuat perjanjian kemudian apakah turunan/salinan Akta Perjanjian tersebut adalah Hak dari masing-masing pihak untuk mendapatkan salinan/turunan akta perjanjian tersebut, dari Notaris yang kemudian apakah ada perjanjian fasilitas kredit tersebut akan menjadi pemeriksaan dalam tahap pembuktian dalam pokok perkara ini, dengan demikian eksepsi Tergugat pada bagian 1 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

2. Tentang Keberatan/eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel), dikarenakan Penggugat tidak menyebutkan secara terang dan jelas tentang Nomor dan tanggal akta perjanjian kredit yang dimintakan oleh Penggugat didalam gugatannya, oleh karena Penggugat tidak menyebutkan Nomor dan tanggal akta perjanjian kredit tersebut maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo menjadi kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari eksepsi/keberatan Tergugat pada butir 2 diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Bahwa dalil-dalil Posita gugatan Penggugat menguraikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat soal pemberian fasilitas Kredit yang mana kesepakatan atau perjanjian dibuat dihadapan Notaris, kemudian soal apakah ada nomor dan tanggal berapa dan tahun berapa dibuat akta perjanjian tersebut adalah menjadi beban pembuktian kedua belah pihak tentang akta perjanjian dimaksud, yang akan menjadi pemeriksaan dalam tahap pembuktian dalam pokok perkara ini dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas maka Eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sepertimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 163 HIR/283 Rbg Jo Pasal 1865 KUHPerdara, bahwa Penggugat berkewajiban untuk membuktikan





dalil-dalil gugatannya, dan demikian juga Para Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan 5 (lima) lembar bukti surat Tertanda P-1 s/d P-5, dan untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah menyerahkan 23 (dua puluh tiga) lembar bukti surat tertanda T-1 s/d T-23, dan kedua belah pihak tidak ada mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan dalil-dalil Posita gugatannya yang pada inti pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Debitur dari PT. Bank UOB Indonesia Cabang Medan sebagai Tergugat, dimana Penggugat mengajukan Surat Penawaran Fasilitas Kredit No.2018/MDO-BSB/MDN/2008 tertanggal 15 November 2018, kemudian antara Penggugat dengan Tergugat membuat akta Perjanjian Kredit yang kemudian Tergugat memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat berupa jenis-jenis fasilitas Kredit:

- A. Revolving Credit Facility (RCF), sebesar Rp. 175.000.000.- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- B. KreditRekening Koran (KRK), sebesar Rp. 1.800.000.000.-;
- C. Kredit Angsuran (KA) I, sebesar Rp. 86.600.588.-;
- D. Kredit Angsuran (KA) II, sebesar Rp. 250.745.722.-;

Menimbang, bahwa atas pemberian kredit dari Tergugat, oleh Penggugat menyerahkan jaminan Apartement dan Sertifikat Hak Milik Penggugat sebagai Hak Tanggungan, kemudian Penggugat menyatakan mempunyai hak-haknya sebagai Debitur akan tetapi tidak diberikan oleh Tergugat sehingga Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah suatu perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat didalam jawabannya menyatakan, bahwa pemberian fasilitas kredit tersebut telah dibuat perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat yang telah ditanda tangani dihadapan Notaris, berdasarkan akta perjanjian kredit Nomor 27 tanggal 10 Juni 2013 dengan akta perubahan perjanjian kredit Nomor 11 tanggal 24 Maret 2014 dan Nomor: 28 tanggal 23 Juni 2014 dengan Surat perpanjangan waktu fasilitas kredit Nomor: 15/RLO/MDN/PFK/0025 tanggal 22 Januari 2015 dan perpanjangan waktu fasilitas Kredit Nomor: 16/RLO/MDN/PFK/0065 tanggal 16 Maret 2016;



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat menyatakan, meskipun Tenggang waktu pelunasan hutang atas fasilitas kredit rekening Koran tersebut telah berakhir, akan tetapi Penggugat tidak juga melunasi seluruhnya hutangnya kepada Tergugat sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian dan Tergugat telah berkali-kali diperingati, akan tetapi tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, sehingga menurut Tergugat justru Penggugatlah yang melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat tertanda P-1 adalah membuktikan identitas Penggugat berdomisili di Medan dan bukti surat tertanda P-4 berupa surat penawaran fasilitas Kredit dari Bank UOB antara Penggugat dengan Tergugat Nomor Surat 2018/MDO-BSB/MDN/2008 pada tanggal 15 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat tertanda P-2 dan P-3 adalah tanda bukti hak milik Penggugat sebagai jaminan pembayaran fasilitas kredit dari Tergugat dan telah dijadikan sebagai hak tanggungan dihadapan Notaris Jhon H.M Situmorang, SH, sesuai dengan bukti surat Penggugat tertanda P-5;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berdasarkan bukti surat Penggugat tertanda P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5, tidak dapat membuktikan adanya perbuatan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa kemudian dalam perkara aquo, Penggugat tidak ada mengajukan saksi-saksi untuk mendukung dalil-dalik Posita gugatannya dan tidak menguraikan dan menjelaskan ketentuan per-Undang-Undangan yang mana yang dilanggar Tergugat sehingga dinyatakan Perbuatan Melanggar Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat sebagai Kreditur dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 27 tanggal 10 Juni 2013 (bukti T-1) telah diberikan perpanjangan waktu kepada Penggugat untuk pelunasan pembayaran Kreditnya, sesuai dengan bukti surat Tergugat tertanda T-4 dan T-6 akan tetapi perpanjangan waktu fasilitas kredit tersebut tidak dapat dipenuhi Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat tertanda T-19, T-20 dan T-21 adalah berupa Surat Teguran/peringatan dari Tergugat kepada Penggugat agar Penggugat mentaati dan memenuhi isi perjanjian pelunasan pembayaran fasilitas kreditnya akan tetapi tidak dilaksanakan;



Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil-dalil Posita gugatan Penggugat menguraikan, bahwa fasilitas kredit yang diberikan Tergugat kepada Penggugat semua uangnya dipakai dan dipergunakan untuk program bisnis usaha yang dijalankan oleh Penggugat namun dalam perjalanannya Penggugat tidak dapat mengelola bisnis usaha dengan baik, karena Penggugat mengalami sakit dan menderita stroke, sehingga membayar kewajibannya kepada Tergugat tidak dapat dilaksanakan karena usaha Penggugat mengalami kebangkrutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Posita gugatan Penggugat tersebut, secara tidak langsung telah mengakui tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar fasilitas kredit kepada Tergugat, karena alasan Penggugat mengalami sakit dan stroke sehingga usaha Penggugat bangkrut, dengan demikian pengakuan Penggugat tersebut menjadi alat bukti sesuai Ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara, yang menyebutkan pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun melalui dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat Tergugat tertanda T-1, T-2, T-4 dan T-5 membuktikan Penggugat telah diberikan waktu yang cukup untuk melunasi kewajibannya yang kemudian Tergugat telah melakukan peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga (sesuai bukti Tergugat tertanda T-19, T-20 dan T-21) akan tetapi Penggugat tidak memenuhi pembayaran hutangnya kepada Tergugat yang telah jatuh tempo, sehingga perbuatan Penggugat telah melanggar isi perjanjian yang disepakati sesuai dengan bukti Tergugat tertanda T-1, sehingga perbuatan Penggugat dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) kemudian oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan Tergugat melakukan suatu perbuatan melanggar hukum, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak sehingga Penggugat berada dipihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 192 Rbg/183 HIR dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Ketentuan, HIR/RBG Jo KUHPerdara dan Ketentuan PerUndang-Undangan yang berkaitan dalam perkara ini;



MENGADILI

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 660.000.- (enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin tanggal 21 Februari 2022 oleh kami, Saidin Bagariang, S.H., sebagai Hakim Ketua, Aimafti Arli, S.H., M.H. dan Sayed Tarmizi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan Veranita Purba, S.H., M.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Aimafti Arli, S.H., M.H.,

Saidin Bagariang, S.H.,

Sayed Tarmizi, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Veranita Purba, S.H., M.H.,

**Perincian Biaya :**

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses : Rp. 150.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	Ongkos Panggilan	:	Rp.	450.000,-
4.	Materai	:	Rp.	10.000,-
5.	Redaksi	:	Rp.	10.000,-
6.	Surat Kuasa	:	Rp.	10.000,-
Jumlah			Rp..	660.000.-
(enam ratus enam puluh ribu rupiah)				

### Disclaimer

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