



PUTUSAN

Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Supriadi Telaumbanua, berkedudukan di Perum Villa Setia Budi blok QV No. 52, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, Kel. Tanjung Selamat, Medan Tuntungan, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Johan Harmiwadi.S.,SH beralamat di Graha Pena Lt 8 Ruang 805-1 AQ, Kel. Teluk Tering, Kec. Batam Kota 29461, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

Ali, bertempat tinggal di Jalan Bambu Runcing Nomor 7/4 Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara., Kel. Pahlawan, Medan Perjuangan, Kota Medan, Sumatera Utara , sebagai **Tergugat I**;

Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai, bertempat tinggal di Jalan Samanhudi, Nomor 5 C, Binjai Kota, Satria, Binjai, Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara, Satria, Binjai Kota, Kota Binjai, Sumatera Utara , sebagai **Turut Tergugat I**

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 18 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Binjai pada tanggal 22 Februari 2022 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- a. Atas Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 dan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001 ;

Dengan objek berupa : Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222m², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Popinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah, Selanjutnya disebut sebagai Objek Gugatan;

A. SENGKETA A QUO MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI BINJAI :

1. Pada awalnya Tergugat atas Objek Gugatan memiliki hubungan hukum dengan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN), sebagaimana di tuangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) dan TERGUGAT; Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) dan TERGUGAT yang di buat di hadapan Notaris SOPAR SIBURIAN, SH, Notaris di Medan;
2. Bahwa Penggugat merupakan penerus hak dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN), sebagaimana akan kami tuangkan secara terperinci pada bagian berikutnya Gugatan Aquo;
3. Bahwa sesuai ketentuan dalam halaman 12 Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, sebagaimana kami kutip berikut :

“Bahwa mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya para penghadap, memilih tempat tinggal umum yang tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Binjai”.

Sehingga cukup alasan Ketua Pengadilan Negeri Binjai, atau Yang Mulia Majelis Hakim yang di tunjuk untuk memeriksa Gugatan Aquo ;

B. KEDUDUKAN DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT, TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

4. Bahwa sebagaimana di uraikan dalam angka 1 dan 2 Gugatan Aquo, Penggugat merupakan penerus hak dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) , sebagaimana di tangkan dalam :

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Perjanjian Jual-Beli Piutang Nomor 47 Tertanggal 15 September 2021;
- Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 48 tertanggal 15 September 2021;
- Yang pada pokoknya atas Objek Gugatan, Penggugat telah membeli Piutang dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN);

Sehingga cukup alasan Ketua Pengadilan Negeri Binjai, atau Yang Mulia Majelis Hakim yang di tunjuk untuk menyatakan Penggugat memiliki Kapasitas Hukum dalam Gugatan Aquo, selaku Penerus Hak dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) sebagaimana di tuangkan dalam Atas Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 dan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001;

5. Bahwa di dalam Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan : "Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini"; bahwa kemudian di dalam ayat (2) huruf h disebutkan : "Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan";

6. Bahwa di dalam pasal 55 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :

(1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;

(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Brj



Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, pendaftaran pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, in casu perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan;

Bahwa karena terhadap Objek Gugatan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Popinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah, sehingga Turut Tergugat secara hukum patut untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini agar Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini

C. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN

7. Bahwa terhitung sejak Tanggal tagihan terakhir yaitu pada 01 Oktober 2008, Tergugat Telah tidak melaksanakan pembayaran sesuai dengan :
- Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001, dan ;
 - Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001 ;

Dengan nilai kewajiban sebesar Rp. 268.651.168.34

Atau setidaknya sesuai dengan pasal 5 ayat 5 Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, yang dapat kami kutip sebagai berikut :

“YANG BERHUTANG” melakukan penunggakan -penunggakan atas kewajiban angsuran bulannya selama dua kali angsuran, baik berturut-turut maupun tidak dalam satu tahun takwin, sehingga untuk itu “YANG BERHUTANG” telah mendapatkan peringatan terakhir dari “ BANK”

8. Bahwa PENGUGAT telah memberikan surat teguran hukum kepada TERGUGAT tertanggal:
- a. Surat Teguran Hukum tertanggal 16 September 2021 dikirim melalui JNE EXPRESS tertanggal 21 September 2021;
 - b. Surat Teguran Hukum Kedua tertanggal 01 Oktober 2021 dikirim melalui POS INDONESIA tertanggal 01 Oktober 2021;
 - c. Surat Teguran Hukum Ketiga tertanggal 15 Oktober 2021 dikirim melalui JNE EXPRESS tertanggal 15 Oktober 2021;
- Namun sampai dengan Gugatan Aquo diajukan, TERGUGAT masih tidak melaksanakan kewajibannya .



9. Bahwa sesuai dengan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer"), semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya,

sebagaimana di kuatkan dalam Yurisprudensi Hukum :

- Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Pebruari 1973 No. 791 K/Sip/1972 dalam perkara perdata antara Tjia Khun Tjhai melawan Tjan Thiam Song al. Hartono Chandrawijaya Dalam salah satu pertimbangan hukumnya, Mahkamah Agung Republik Indonesia ("MARI") menyatakan bahwa pasal 1338 BW masih tetap berlaku dalam hukum perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi pihak-pihak harus menaati apa yang telah mereka setuju dan yang telah dikukuhkan dalam akta otentik tersebut ;
- Putusan Mahkamah Agung tanggal 12 September 1983 No. 568 K/Sip/1983 dalam perkara perdata antara Ny. Sutarni Z. Kartowidjojo melawan Ir. Endang Utari. Dalam salah satu pertimbangan hukumnya, MARI menyatakan bahwa Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-undang;

10. Bahwa mengacu pada :

- Pendapat Prof. Subekti, SH dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, halaman 45-46, menyatakan :

"wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian. Ia melakukan wanprestasi."

- pendapat Suharnoko, SH, MLI dalam buku "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus", Penerbit Kencana, halaman 115, menyatakan :
"Kitab Undang-undang Hukum perdata membedakan dengan jelas perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari

Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Brj



Undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian.”

Maka dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat sesuai Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001, dan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, telah membuktikan bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian sehingga sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menerima Gugatan Aquo

11. Bahwa dalam hal Tergugat wanprestasi, dengan merujuk pada Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, maka Tergugat telah memberikan Kuasa dengan hak substitusi (halaman 7 Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001), incasu Penggugat untuk Menjual dengan kekuasaannya sendiri tanpa melalui bantuan Pengadilan atau Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara (BUPLN) atau instansi lainnya maupun penjual prosedur penjual umum yaitu atas:--- (objek Gugatan Aquo); (halaman 7 Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001)

D. PENGGUGAT TELAH MENDERITA KERUGIAN SEBAGAI AKIBAT WANPRESTASI TERGUGAT

12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, Penggugat diberikan beberapa pilihan bentuk tuntutan yang dapat diajukan kepada Tergugat yaitu untuk melakukan :

- a. pemenuhan perjanjian;
- b. pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. ganti rugi saja;
- d. pembatalan perjanjian;
- e. pembatalan disertai ganti rugi ;

13. Bahwa karena TERGUGAT telah wanprestasi , maka patut untuk TERGUGAT atau orang lain yang mendapat hak dari padanya di hukum untuk meninggalkan dan menyerahkan Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222m², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah ;

14. Bahwa nilai kerugian Penggugat dengan mengacu pada Pasal 1250 KUH Perdata (Stb. No. 22/1848,) adalah 6% per bulan sejak gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Negeri, yang nilainya saat ini di perhitungkan sebesar :

Rp. 268.651.168.34 X 6%= Rp.16.119.070,1004, setiap bulannya sampai dengan Objek Gugatan dapat dijual ke pihak lain;

15. Bahwa TERGUGAT juga telah menelantarkan dan tidak merawat barang agunan, sehingga rupa agunan sudah kurang indah atau dalam keadaan tidak baik/rusak, sehingga Penggugat harus melakukan perbaikan dan perawatan yang nilainya di taksir sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

16. Bahwa dikarenakan TERGUGAT tidak beritikad baik membayar kewajibannya, dan telah meninggalkan objek agunan, adalah sangat wajar PENGGUGAT mendapatkan Hak atas agunan tersebut sehingga memulihkan kerugian PENGGUGAT, di sertai dengan biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan untuk mendapatkan hak Penggugat, yang saat ini nilainya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

17. Bahwa oleh karena gugatan/tuntutan hak (hukum) Penggugat ini didasarkan atas alasan-alasan dan dasar hukum yang jelas serta didukung pula dengan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka gugatan ini tergolong sebagai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun terdapat upaya hukum dari Tergugat baik berupa perlawanan, banding maupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang didukung dengan bukti-bukti sebagaimana tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon agar kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Binjai berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga :
 - Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) dan TERGUGAT;
 - Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, antara PT. BANK TABUNGAN

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Brj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NEGARA (BTN) dan TERGUGAT yang di buat di hadapan Notaris SOPAR SIBURIAN, SH, Notaris di Medan ;

3. Menyatakan Penggugat memiliki Kapasitas Hukum selaku Penerima Hak dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) atas objek jaminan sesuai Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 dan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, serta sah dan berharga :
 - Akta Perjanjian Jual-Beli Piutang Nomor 47 Tertanggal 15 September 2021;
 - Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 48 tertanggal 15 September 2021,
4. Menyatakan PENGGUGAT berhak untuk melakukan Proses peralihan atas Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222m², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah ;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Penggugat berupa :
 - a. Kerugian atas nilai tagihan yang belum di terima sebesar Rp.16.119.070,1004, setiap bulannya sampai dengan Objek Gugatan dapat dijual ke pihak lain;
 - b. Biaya Perawatan sebesar sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
 - c. Biaya yang Penggugat keluarkan untuk mendapatkan hak Penggugat, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
6. Menghukum TERGUGAT atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan dan menyerahkan Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222m², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah ;
7. Menyatakan TURUT TERGUGAT Patuh dan Tunduk atas Putusan ini, dengan menyetujui serta mendaftarkan dan mencatatkan Peralihan yang dilakukan oleh PENGGUGAT atas Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222m², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang

Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad), walaupun ada bantahan, perlawanan (verzet), banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutusan dalam perkara ini berpendapat lain, dengan mempertimbangkan pentingnya menegakkan dan melindungi kepastian hukum, maka dengan ini PENGGUGAT memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak mengirim wakilnya untuk itu, walau telah dipanggil secara sah dan patut ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan jawabanya ;

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 HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya agar Pengadilan Negeri Binjai menyatakan Penggugat memiliki Kapasitas Hukum selaku Penerus Hak dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) atas objek jaminan sesuai Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 dan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, serta sah dan berharga :

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Brj



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

- Bahwa benar Penggugat merupakan penerus hak dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) , sebagaimana di tuangkan dalam :
 - a. Akta Perjanjian Jual-Beli Piutang Nomor 47 Tertanggal 15 September 2021;
 - b. Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 48 tertanggal 15 September 2021.
 - c. Penggugat telah membeli Piutang dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) ;
- Bahwa benar antara Tergugat dengan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN), telah melakukan Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 ;
- Bahwa benar didalam Perjanjian Akta Kredit tersebut terdapat Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) dan TERGUGAT yang di buat di hadapan Notaris SOPAR SIBURIAN, SH, Notaris di Medan;
- Bahwa benar dalam hal Pengambilan Kredit Tergugat telah menjadikan sebagai agunan/jaminan Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222m², beralamat di Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Popinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah ;

Menimbang, bahwa oleh karena jaminan utang dalam perkara ini adalah menyangkut masalah sebuah bangunan Ruko, maka untuk mengetahui letak, luas, dan batas-batas tanah yang telah diangunkan tersebut, dipandang perlu untuk dilakukan sidang pemeriksaan setempat, dimana sidang pemeriksaan setempat tersebut telah dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 25 Mei 2022, terdapat fakta-fakta sebagaimana termuat di dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah benar antara Penggugat dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Telah terjadi Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) terhadap hutang Tergugat terhadap PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dan sah menurut hukum ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti P.1 sampai dengan Bukti P.8, dan saksi yaitu 1. Ifrat dan 2. Zunaidi Hutagalung ;

Menimbang, bahwa dari bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat yaitu berupa Foto copy surat surat antara lain yaitu :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama pemegang hak PT Bank Tabungan Negara (Persero) diterbitkan tanggal 12 Desember 2000 oleh kantor Pertanahan Kotamadya Binjai, selanjutnya diberi bertanda bukti (P – 1) ;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Kredit Nomor : 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 antara PT. Tabungan Negara (BTN) dan Tergugat, selanjutnya diberi bertanda bukti (P – 2) ;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, antara PT Bank Tabungan Negara (BTN) dan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris Sopar Siburian, SH Notaris di Medan, selanjutnya diberi bertanda bukti (P –3) ;
4. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 47 tertanggal 15 September 2021, selanjutnya diberi bertanda bukti (P – 4) ;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 48, tertanggal 15 September 2021, selanjutnya diberi bertanda bukti (P – 5);
6. Fotocopy tanpa aslinya bukti Pengiriman Surat Teguran Hukum tertanggal 16 September 2021 dikirim melalui JNE EXPRESS tertanggal 21 September 2021, selanjutnya diberi bertanda bukti (P – 6) ;
7. Fotocopy tanpa aslinya Surat Teguran Hukum Kedua, tertanggal 01 Oktober 2021 dikirim melalui Pos Indonesia, tertanggal 01 Oktober 2021, selanjutnya diberi bertanda bukti (P – 7) ;
8. Fotocopy tanpa aslinya Surat Teguran Hukum Ketiga, tertanggal 15 Oktober 2021 dikirim melalui JNE EXPRESS, tertanggal 15 Oktober 2021, selanjutnya diberi bertanda bukti (P – 8) ;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut di atas, Penggugat mengajukan saksi yaitu :

1. **I F R A T**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di Bank Tabungan Negara sudah 8 (delapan) tahun 1 (satu) bulan, dibagian Kredit Wanprestasi, tugas saksi menyelesaikan kredit macet;
- Bahwa yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengalihkan hak kepemilikan di dalam Sertifikat atas nama Penggugat yang sebelumnya atas nama Tergugat (Ali), Tergugat (Ali) adalah nasabah Bank Tabungan Negara yang wanprestasi ;
- Bahwa ketika Tergugat berutang di Bank Tabungan Negara, yang diagunkan Tergugat atas utangnya di bank BTN adalah 1 (satu) unit Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan Anggur/Gang Type B No.01 Bandar Sinembah, saksi pernah sekali pergi ke tanah objek perkara.
- Bahwa uang yang dipinjam Tergugat dari Bank Tabungan Negara (BTN) Rp.190.000.000,- sejak dari tahun 2001, jadi hutang keseluruhan Tergugat sekitar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Tergugat lancar membayar cicilan utangnya sekitar 3 (tiga) tahun setelah itu tidak pernah lagi, setiap bulan berkisar Rp. Rp.3.000.000,-(tiga Juta rupiah) ;
- Bahwa Bank BTN pernah melakukan upaya penagihan berupa membuat surat peringatan pertama (1), kedua (II) dan ketiga (III) pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2020 kepada Tergugat atas utangnya di bank BTN, dan tidak ada ajawaban dari Terggat ;
- Bahwa Pengalihan piutang bank BTN kepada Penggugat, karena Penggugat yang mengajukan permohonan pengalihan piutang kepada bank BTN, dan dikabulkan oleh BTN ;
- Bahwa Sertifikat yang menjadi agunan utang Tergugat di bank BTN setahu saksi belum, dibalik namakan Penggugat ini adalah pengembang property dan merupakan mitra bank BTN lalu ditawarkan bank BTN Cassie tersebut kepada Penggugat makanya Penggugat tahu.
- Bahwa hanya utang pokok Tergugat saja yang dibayarkan oleh Penggugat kepada bank BTN, Kira-kira Rp.170.000.000,-(seratus tujuh puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan Penggugat kepada bank BTN utang Tergugat ;
- Bahwa dasar pelunasan hutang Tergugat adalah berdasarkan akte pengalihan piutang yang dibuat dihadapan Notaris Rosmawati Sondang Saragih, SH;
- Bahwa Pengalihan piutang bank BTN kepada Penggugat atas utang Tergugat tersebut, pada bulan September 2021;

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



- Bahwa kredit macet Tergugat ini di bank BTN sebelum dilakukan perjanjian pengalihan piutang oleh Penggugat 113 (seratus tigabelas) bulan catatan kami macet kredit Tergugat sebelum dilakukan penanda tangan perjanjian pengalihan piutang ;
- Bahwa Pengalihan hutang dari bank BTN kepada Penggugat dibenarkan secara hukum dan 80 % (delapan puluh) persen dari nilai agunan bisa diberikan pinjaman kepada debitur ;
- Bahwa Penggugat mau menerima sebagai Pengalihan Utang Tergugat tersebut karena apabila Penggugat tidak dapat menagih utang Tergugat, Penggugat dapat mengajukan gugatan sederhana di Pengadilan ;
- Bahwa semua hak-hak bank BTN atas objek perkara beralih kepada Penggugat dengan dibuatnya Perjanjian Pengalihan Piutang dari bank BTN ke Penggugat ;
- Bahwa kalau saat ini nilai Ruko atau objek perkara sekitar Rp.200.000.000,- s/d Rp.300.000.000,- karena kondisi ruko tersebut sudah rusak parah;
- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan bank BTN dimana dengan adanya akta Pengakuan Hutang dan Kuasa untuk Menjual yang dibuat oleh bank BTN dengan Tergugat terhadap utang Tergugat yang ada di bank BTN, kewajiban Penggugat sudah dilaksanakan kepada bank BTN, sudah selesai dan sudah dituangkan kedalam Akta Pengakuan hutang dan kuasa untuk menjual ;
- Bahwa dengan terjadinya perjanjian Pengalihan Piutang (Cassie) antara bank BTN dengan Penggugat semua dokumen kredit Tergugat diberikan bank BTN kepada Penggugat ;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. ZUNAIDI HUTAGALUNG, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di Bank Tabungan Negara kira-kira 7 (tujuh) tahun, jabatan saksi dibagian Kredit Macet, tugas saksi menyelesaikan kredit macet ;
- Bahwa ketika Tergugat Ali utang di Bank Tabungan Negara, yang diagunkan Tergugat atas utangnya di bank BTN adalah 1 (satu) unit Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan Anggur/Gang Type B No.01



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bandar Sinembah, uang yang dipinjam Tergugat dari Bank Tabungan Negara Rp.190.000.000,- an plapon awal, dari tahun 2001;
- Bahwa Tergugat pernah lancar membayar cicilan utangnya sekitar 3 (tiga) tahun setelah itu tidak pernah lagi, Tergugat membayar cicilan utangnya setiap bulan hampir Rp.3.000.000,-(tiga juta rupiah) ;
 - Bahwa Bank BTN pernah melakukan upaya penagihan berupa membuat surat peringatan pertama (1), kedua (II) dan ketiga (III) pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2020 kepada Tergugat atas utangnya di bank BTN, dan tidak ada ajawaban dari Terggat ;
 - Bahwa Pengalihan piutang bank BTN kepada Penggugat, karena Penggugat yang mengajukan permohonan pengalihan piutang kepada bank BTN, dan dikabulkan oleh BTN ;
 - Bahwa Sertifikat yang menjadi agunan utang Tergugat di bank BTN setahu saksi belum, kebetulan Penggugat ini adalah pengembang property dan merupakan mitra bank BTN lalu ditawarkan bank BTN Cassie tersebut kepada Penggugat makanya Penggugat tahu.
 - Bahwa hanya utang pokok Tergugat saja yang dibayarkan oleh Penggugat kepada bank BTN, Kira-kira Rp.170.000.000,-(seratus tujuh puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan Penggugat kepada bank BTN utang Tergugat ;
 - Bahwa dasar pelunasan hutang Tergugat adalah berdasarkan akte pengalihan piutang yang dibuat dihadapan Notaris Rosmawati Sondang Saragih, SH;
 - Bahwa Pengalihan piutang bank BTN kepada Penggugat atas utang Tergugat tersebut, pada bulan September 2021;
 - Bahwa kredit macet Tergugat ini di bank BTN sebelum dilakukan perjanjian pengalihan piutang oleh Penggugat 113 (seratus tigabelas) bulan catatan kami macet kredit Tergugat sebelum dilakukan penanda tanganan perjanjian pengalihan piutang ;
 - Bahwa Pengalihan hutang dari bank BTN kepada Penggugat dibenarkan secara hukum dan 80 % (delapan puluh) persen dari nilai agunan bisa diberikan pinjaman kepada debitur ;
 - Bahwa Penggugat mau menerima sebagai Pengalihan Utang Tergugat tersebut karena apabila Penggugat tidak dapat menagih utang Tergugat, Penggugat dapat mengajukan gugatan sederhana di Pengadilan ;

Halaman 14 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



- Bahwa semua hak-hak bank BTN atas objek perkara beralih kepada Penggugat dengan dibuatnya Perjanjian Pengalihan Piutang dari bank BTN ke Penggugat ;
- Bahwa kalau saat ini nilai Ruko atau objek perkara sekitar Rp.200.000.000,- s/d Rp.300.000.000,- karena kondisi ruko tersebut sudah rusak parah;
- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan bank BTN dimana dengan adanya akta Pengakuan Hutang dan Kuasa untuk Menjual yang dibuat oleh bank BTN dengan Tergugat terhadap utang Tergugat yang ada di bank BTN, kewajiban Penggugat sudah dilaksanakan kepada bank BTN, sudah selesai dan sudah dituangkan kedalam Akta Pengakuan hutang dan kuasa untuk menjual ;
- Bahwa dengan terjadinya perjanjian Pengalihan Piutang (Cassie) antara bank BTN dengan Penggugat semua dokumen kredit Tergugat diberikan bank BTN kepada Penggugat ;

Terhadap keterangan tersebut, Penggugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Turut Tergugat mengajukan bukti tertulis yaitu, Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik atas nama Ali, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda (T-T)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat maupun Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat satu persatu adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-1 dan bukti Turut Tergugat yaitu Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama Tergugat (Ali) ;

Memimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut tentang pertimbangan bukti tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan menguraikan dulu apa yang dimaksud dengan Sertipikat (Tanda Bukti Hak);

Menimbang, bahwa Undang-undang tidak memberikan pengertian yang tegas mengenai sertifikat hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kalau



dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam Sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain;

Menimbang, bahwa Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta-fakta yang terungkap di persidangan setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti P.1 dan bukti Turut Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 yang ditandatangani Ir. Agus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widayanto, Nip. 010183787 sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Binjai tanggal 12 Desember tahun 2000, dan benar bukti tersebut diatas adalah atas nama Tergugat (Ali), yaitu sebidang tanah dan Bangunan seluas 222 M2, bertempat di Jalan Anggur/Gang Type B Nomor 01, Kelurahan Bandar Senembah, Kecamatan Binjai Barat, Propinsi Sumatra Utara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti P.2 yaitu Foto copy berupa Surat Perjanjian Kredit Nomor 003 20719 M 00001 K, tanggal 24 September 20001 ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa "penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain", dalam arti penyerahan piutang tersebut dapat digantikan orang lain dalam bentuk Cessie berarti pengalihan hak yang mengakibatkan terjadinya pergantian kreditur. Dasar alasan adanya pengalihan hak yang demikian adalah kepentingan komersial tertentu, sehingga transaksi cessie tersebut dalam kaitannya dengan transaksi pemberian kredit adalah transaksi atau perjanjian accessoir (yang mengikut keberadaan dan transaksi atau perjanjian pokok). Dan dalam perjanjian tersebut yang perlu diperhatikan dalam suatu transaksi cessie yang sah adalah syarat untuk dibuatnya suatu akta cessie (berikut dengan syarat sahnya suatu perjanjian) dan adanya pemberitahuan ke debiturnya yaitu debitur bank (vide pasal 613 jo 584 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa mengenai akta otentik diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi "Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat ;

Menimbang, bahwa sistem hukum di Indonesia menganut larangan milik beding, (vide Pasal 1154 KUHperdata), yang berarti setiap janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum, sehingga apabila debitur cidera janji maka yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah menjual barang jaminan dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan sejumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dan pendapatan penjualan tersebut (vide Pasal 1155 ayat (1) jo. Pasal 1156 KUHPperdata);

Halaman 17 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Brj

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

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P.2 tersebut diatas dimana antara Tergugat (Ali) dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang berkedudukan di Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat , sesuai dengan Akta Perubahan anggaran dasar , dimana telah diwakili oleh Heri Sosiawan dalam kedudukannya selaku Kepala Cabang. PT. Bank Tabungan Negara Persero di Medan;

Menimbang, bahwa dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit, yang disebut perjanjian Kredit pemilikan rumah, pihak Bank setuju memberikan sejumlah uang kepada Tergugat, dengan besar pokok pinjaman Rp.200.000.000,00.-(dua ratus juta rupiah), dan meliputi pemberian bunga dan biaya - biaya lainnya , dan atas jumlah pinjaman baik yang berupa pokok maupun tambahan yang terjadi karena adanya tunggakan bunga dan biaya hutang, maka Tergugat akan dikenakan bunga sebesar 19.50 % per tahun dan didalam perjanjian ikut ditandatangani oleh Tergugat (Ali) dan Pihak Bank Tabungan Negara (Persero) :

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P.3 yaitu Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa untuk menjual Nomor 117 tanggal 24 September 2001;

Menimbang, bahwa telah ternyata pada hari Senin tanggal 24 September 2001 dihadapan Notaris Sopar Siburian S.H. yang beralamat di Jalan Jend. A.Yani V Nomor 10 Kota Madya Medan telah datang menghadap 1. Heri Sosiawan, 2. Ali dan Vennesia;

Menimbang, bahwa Tergugat mengakui telah berhutang kepada Bank Tabungan Negara (Persero) yang berkedudukan di Jakarta yang mempunyai Kantor Cabang Medan sejumlah Rp.200.000.000,00.-(dua ratus juta rupiah), yaitu berupa pinjaman uang tunai dan yang lainnya sebagai mana dimaksudkan didalam Pasal 1, 2 ;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 6 dijelaskan bahwa untuk dan atas nama yang berhutang guna menjamin lebih jauh pembayaran kembali sebagaimana mestinya, atas surat perjanjian kredit pemilik rumah yang harus dibayar oleh Tergugat (Ali) dan apabila yang berhutang (Tergugat) tidak dapat membayar hutangnya berhak menjual baik dibawah tangan atas nama yang berhutang (Tergugat) tanpa bantuan Pengadilan atau badan Badan urusan piutang dan lelang Negara (BUPLN) atau instansi lain maupun prosedur penjualan umum yaitu atas sebidang tanah Sertipikat seluas 222 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Anggur Nomor 01, Kelurahan Bandar Senembah, Kecamatan Binjai Barat, Kotamadya Binjai, Propinsi Sumatra Utara;

Halaman 18 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Brj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti P.4 yaitu berupa Akta perjanjian Jual-Beli Piutang Nomor 47 tanggal 15 September 2021;

Menimbang, bahwa didalam bukti tersebut diatas telah ternyata pada hari Rabu tanggal 15 September 2021, dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, telah datang menghadap yaitu Petrus Raja Gopal yang bertindak dalam kedudukannya sebagai Regional Consumer Collection & Asset Sales Head Perseroan terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang berkedudukan di Wilayah Sumatra Utara dan Supriadi Telaumbanua, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiarswasta, Umur 34 (tiga puluh empat) tahun, Tempat tinggal di Perum Villa Setia Budi, Blok QV, Nomor 52, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Sumatra Utara ;

Menimbang, bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, menjual kepada pembeli (Penggugat) atas piutang yang dibelinya berupa Hak Tagih dengan Debitur (Ali) Tergugat dengan nomor Debitur 0003-01-04-000029-6, Fasilitas KPR pada Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dimana (Penggugat) telah membeli Piutang dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dengan nilai piutang yang diperjual belikan adalah sejumlah Rp. 268.651.168.- (Dua ratus enam puluh delapan juta enam ratus lima puluh satu ribu seratus enam puluh delapan rupiah) dan dari nilai piutang tersebut di atas antara Penggugat dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sepakat untuk menetapkan Harga Jual Beli Piutang adalah sejumlah Rp. 180.000.000,00.- (Seratus delapan puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhitung sejak tanggal ditandatangani Akta Perjanjian Jual Beli Piutang tersebut Penggugat wajib menanggung segala biaya-biaya yang timbul yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti P.5 yaitu berupa Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 48 tanggal 15 September 2021;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan yang diuraikan di atas dengan meneliti dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, yaitu dengan berdasarkan pada asas umum dalam hukum perikatan yaitu asas *Pacta Sun Servanda*, bukti P-5 berupa Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (CASSIE) ;

Menimbang, bahwa didalam bukti tersebut diatas telah ternyata pada hari Rabu tanggal 15 September 2021, dihadapan Rohmawaty Sondang Saragih, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, telah datang menghadap yaitu Petrus Raja Gopal yang bertindak dalam kedudukannya sebagai Regional

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Consumer Collection & Asset Sales Head Perseroan terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang berkedudukan di Wilayah Sumatra Utara dan Supriadi Telaumbanua, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiarswasta, Umur 34 (tiga puluh empat) tahun, Tempat tinggal di Perum Villa Setia Budi, Blok QV, Nomor 52, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Sumatra Utara ;

Menimbang, bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, telah mengalihkan kepada pihak Supriadi Telaumbanua (Penggugat) yaitu Hak Tagih atas piutang Debitur atas nama Ali 0003-01-04-000029-6, Fasilitas KPR pada Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ;

Menimbang, bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, menegaskan telah menjual/mengalihkan piutang kepada Supriadi Telaumbanua (Penggugat), berhubungan dengan Jual Beli dan Pengalihan Piutang, Supriadi Telaumbanua (Penggugat) telah melakukan pembayaran kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, seluruhnya pembayaran atas Jual Beli dan Pengalihan Piutang ;

Menimbang, bahwa Pengalihan Piutang oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kepada Supriadi Telaumbanua (Penggugat), mulai berlaku sejak pembayaran kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dan seluruh piutang menjadi milik dan hak dari Supriadi Telaumbanua (Penggugat), termasuk segala keuntungan dan kerugian yang akan timbul sehubungan dengan piutang tersebut :

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti P.6, P.7 dan P.8 yaitu berupa Surat Teguran Hukum, setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti P.6, P.7 dan P.8 adalah serupa yaitu sama-sama Surat Teguran Hukum, maka oleh karena itu terhadap bukti P.6, P.7 dan P.8 tersebut di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sekaligus adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P.6 tanggal 16 September 2021, P.7 tanggal 10 Oktober 2021 dan P.8 tanggal 15 Oktober 2021, dimana di dalam bukti-bukti tersebut di atas Johan Harmiwadi Sembiring, S.H. Konsultan Hukum dari FIRMA HUKUM JOHAN SEMBIRING & REKAN, berkedudukan di Graha Pena Lt 8 Ruang 805-1 AQ Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota 29461, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Supardi Telaumbanua selaku penerima Cessie dengan Nomor 186/S/MDN/RAS/VIII/2021 dari Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atas 1 (satu) unit tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama Tergugat (Ali) ;

Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P.6, P.7 dan P.8 ditujukan kepada Ali (Tergugat) dan telah ternyata di dalam bukti tersebut, pada angka point 1, kuasa Penggugat telah menyatakan dimana Ali (Tergugat) Wanprestasi atas kewajiban berdasarkan perjanjian Kredit rumah Nomor.003 20719 M 00001 K tanggal 24 September 2021 antara Ali (Tergugat) Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dan pada point angka 2 oleh karena Penggugat sebagai penerus hak tagih (Cessie) dari Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Nomor 186/MDN/RAS/VIII/2021, tanggal 30 Agustus 2021, serta mensomir agar Tergugat menyerahkan secara sukarela, mengosngkan dan meninggalkan sebidang tanah dan bangunan di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1130 selambatnya 7 (tujuh) hari Kalender sejak masing masing surat ini yang di kirimkan:

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan diatas tersebut dimana ternyata Tergugat telah lalai melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, sedangkan terhadap Tergugat telah diberi peringatan, namun tidak ditanggapi maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, sehingga pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berhak untuk menyatakan Tergugat telah macet melakukan pembayaran angsuran dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berhak untuk melakukan perbuatan berupa peralihan dan penjualan piutang (cessie) Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Supriadi Telaumbanua;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Penggugat satu persatu adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk mengabulkan petitum angka 1 dari gugatan penggugat yang menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya maka oleh karenanya Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan terhadap petitum-petitum lainnya dari pada gugatan penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 2 dari gugatan penggugat yang menyatakan, Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal

Halaman 21 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Brj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 September 2001 antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) dan TERGUGAT, Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) dan TERGUGAT yang di buat di hadapan Notaris SOPAR SIBURIAN, SH, Notaris di Medan ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1 Ayat (11) UU No.10/1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7/1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) sebagai berikut :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kemudian yang dimaksud dengan Perjanjian Kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit ;Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Pasal 1313 Kitab UU Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak pem-buatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan, sedangkan perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak: pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditor sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitor;

Menimbang, bahwa sebetulnya, istilah perjanjian kredit tidak dikenal di dalam UU Perbankan. Namun, bila ditelaah lebih lanjut mengenai pengertian kredit dalam UU Perbankan, tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam, Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam-meminjam. Di sisi lain, walaupun perjanjian kredit berakar dari perjanjian pinjam-meminjam tetapi ia berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjan seperti tercantum dalam KUHPer. Pasal 1754 KUHPer Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula;

Menimbang, bahwa karena perjanjian kredit elemen **pembentuknya** adalah perjanjian pada umumnya, oleh karenanya syarat sah perjanjian tersebut sama halnya dengan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPer yang menentukan 4 syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak:
 - Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak. pasal 1320 KUHPerdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
 - Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita, Menurut UU no 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki, 16 th bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdata karena berlaku secara umum Menurut pasal 1330 KUHPerdata orang-orang yang tidak cakap melakukan perjanjian adalah:
 - Orang-orang yang belum dewasa;
 - Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
 - Orang-orang perempuan yang telah kawin. Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya UU No 1 tahun 1974 tentang perkawinan. Pasal 31 UU ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami isteri adalah seimbang dan masing-masing berhak melakukan perbuatan hukum ;
3. Adanya Obyek:
 - Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas. Mengenai hal ini dapat ditemukan pada pasal 1332 dan 1333 KUHPerdata. Pasal 1332 KUHPerdata menentukan bahwa: "hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian". Sedangkan pasal 1333 KUHPerdata menentukan: "suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya ;

Halaman 23 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Brj



4. Adanya kausa yang halal:

- Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, sesuai dengan bukti P-2 dan bukti P-3 serta saksi Penggugat Irfa dan saksi Zunaidi Hutagalung kedua saksi tersebut adalah sebagai Karyawan Bank Tabungan Negara (BTN), bahwa Tergugat adalah Nasabah Bank Tabungan Negara (BTN), pada saat Tergugat meminjam uang Tergugat, tergugat mengagunkan 1 (satu) unit Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan Anggur/Gang Tipe B Nomor 1 Bandar Senembah, dengan jumlah pinjaman Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat (Ali) dalam hal pinjaman tersebut telah membuat perjanjian Kredit Nomor 003 20719 M 00001 K, tanggal 24 September 2021 dan Akta Pengakuan Hutang/Kuasa untuk menjual tanggal 24 September 2021, antara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) yang dibuat dihadapan Notaris di Medan, maka oleh karenanya terhadap petitum angka 3 gugatan pengugat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum angka 4, menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk melakukan proses peralihan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 222 M2, bertempat di Jalan Anggur/Gang Tipe B Nomor 1 Bandar Senembah;

Menimbang, bahwa Penggugat memperoleh hak atas sebidang tanah dan bangunan seluas 222 M2, bertempat di Jalan Anggur/Gang Tipe B Nomor 1 Bandar Senembah, sebagaimana Sertifikat Hak milik Nomor: 1130 tahun 2000 tanggal 12 Desember 2000, Surat ukur Nomor 72 Bandar Senembah 2000 tercatat atas nama **Ali** (Tergugat) adalah berasal dari pengalihan piutang (Cessie) atas piutang PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk kepada SUPRIADI TELAUMBANUA (Penggugat) dimana awalnya objek tersebut adalah merupakan milik Tergugat yang terikat perjanjian kredit dengan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk, dan telah dinyatakan macet dan lalu dilakukan upaya penyelamatan atas kredit macet Tergugat tersebut melalui mekanisme Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya yaitu terkait dengan permasalahan pokok perkara ini dimana Majelis Hakim telah menyimpulkan dan menyatakan sah menurut hukum Penggugat dengan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk telah terjadi Jual Bell Piutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) terhadap utang Tergugat I terhadap PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. maka mutatis mutandis Petitum angka 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum angka 4 menyatakan PENGGUGAT berhak untuk melakukan Proses peralihan atas Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222 M2, bertempat di jalan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah dan Petitum angka 6 menghukum TERGUGAT atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan dan menyerahkan Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222 m², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah serta Petitum angka 7. menyatakan TURUT TERGUGAT Patuh dan Tunduk atas Putusan ini, dengan menyetujui serta mendaftarkan dan mencatatkan Peralihan yang dilakukan oleh PENGGUGAT atas Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222m², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah ;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum angka 3 dikabulkan maka mutatis mutandis Petitum angka 4 agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah dan sebidang tanah untuk perumahan seluas seluas 222 M2, bertempat di jalan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah, oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut berupa Sertifikat Hak Milik masih tercatat atas nama Tergugat (Ali) maka adalah hak Penggugat untuk mengurus balik nama atas tanah dimaksud atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap Petitum angka 4 patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitu angka 5 Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Penggugat berupa :

Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian atas nilai tagihan yang belum di terima sebesar Rp.16.119.070,1004, setiap bulannya sampai dengan Objek Gugatan dapat dijual ke pihak lain;
- b. Biaya Perawatan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- c. Biaya yang Penggugat keluarkan untuk mendapatkan hak Penggugat, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa didalam Pasal 163 HIR disebutkan bahwa barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebutkan suatu peristiwa itu, artinya seluruh rangkaian peristiwa hukum yang terjadi adalah benar-benar yang menyebabkan timbulnya kerugian, maka oleh karena itu hubungan antara peristiwa dan nilai kerugian harus dibuktikan dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 19/K/Sip/1983 tanggal 3 September 2003, yang menyatakan bahwa gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 556/K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983, yang menyatakan bahwa tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi kerana tidak disertai dengan bukti harus ditolak, jadi siapapun berhak mengajukan tuntutan ganti rugi sebesar-besarnya dalam gugatan perdata selama bisa membuktikannya secara sah di persidangan, dan jika tidak mampu membuktikan secara rinci dan jelas nilai kerugian tersebut maka bisa dipastikan tuntutan tersebut akan ditolak ;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan berlangsung dimana Penggugat tidak membuktikan kerugian yang dialami tersebut secara akurat dan terperinci, maka terhadap Petitum ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa menyangkut dengan Petitum angka 6 yang menghukum TERGUGAT atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan dan menyerahkan Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222 m², Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah dan juga terhadap Petitum angka 7 Menyatakan TURUT TERGUGAT Patuh dan Tunduk atas Putusan ini, dengan menyetujui serta mendaftarkan dan mencatatkan Peralihan yang dilakukan oleh PENGGUGAT atas Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222m², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah ;

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Brj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta-fakta yang terungkap di persidangan sebagaimana telah dipertimbangkan di dalam Petitum angka 4 dimana Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah terhadap Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222 m², Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah, sebagai penerus hak dan telah dinyatakan macet dan lalu dilakukan upaya penyelamatan atas kredit macet Tergugat tersebut melalui mekanisme Pengalihan Piutang (*Cessie*) kepada Penggugat. dimana Penggugat telah membeli piutang dari PT. Bank Tabungan Negara (BTN) maka terhadap Petitum angka 6 dan angka 7 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa menyangkut dengan Petitum angka 8 yaitu menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding, kasasi dan upaya hukum lainnya ;

Menimbang, bahwa Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) merupakan putusan yang dijatuhkan dapat langsung di eksekusi, meskipun putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap, oleh karena terhadap petitum ini Majelis Hakim tidak dapat mengabulkan, karena menurut Majelis Hakim tidak memenuhi Undang-undang dan surat Edaran Mahkamah Agung serta tidak ada urgensinya, maka oleh karena itu terhadap petitum ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7 menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta-fakta yang terungkap di persidangan dari keterangan Saksi-saksi, bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dimana gugatan Penggugat telah ternyata dikabulkan untuk sebagian, maka secara hukum kepada pihak yang kalah dihukum untuk untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, oleh karena itu terhadap petitum ini sangatlah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan ;

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

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj

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)



M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga :
 - Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) dan TERGUGAT;
 - Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) dan TERGUGAT yang di buat di hadapan Notaris SOPAR SIBURIAN, SH, Notaris di Medan ;
3. Menyatakan Penggugat memiliki Kapasitas Hukum selaku Penerus Hak dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) atas objek jaminan sesuai Perjanjian Kredit Nomor: 003 20719 M 00001 K, tertanggal 24 September 2001 dan Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 117, tertanggal 24 September 2001, serta sah dan berharga :
 - Akta Perjanjian Jual-Beli Piutang Nomor 47 Tertanggal 15 September 2021;
 - Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 48 tertanggal 15 September 2021;
4. Menyatakan PENGGUGAT berhak untuk melakukan Proses peralihan atas Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222m², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah ;
5. Menghukum TERGUGAT atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan dan menyerahkan Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222 M², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah ;
6. Menyatakan TURUT TERGUGAT Patuh dan Tunduk atas Putusan ini, dengan menyetujui serta mendaftarkan dan mencatatkan Peralihan yang dilakukan oleh PENGGUGAT atas Sebidang tanah dan Bangunan seluas 222 M², setempat dikenal dengan Jl. Anggur/ Gang Type B No.01, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1130 atas nama TERGUGAT yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Binjai, Kecamatan Binjai Barat, Kelurahan Bandar Sinembah,

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.898.000,- (tiga juta delapan ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai pada hari Selasa tanggal 7 Juni 2022, oleh kami Yusmadi, SH.,M.H., Sebagai Hakim Ketua Majelis, Maria Mutiara, SH., M.H., dan Diana Gultom, SH. masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Binjai Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj tanggal 22 Februari 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 14 Juni 2022, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Monang Simajuntak, S.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Maria Mutiara, SH.,M.H.

Yusmadi SH.,M.H.

Diana Gultom, S.H

Penitera Pengganti

Monang Simajuntak, S.H.,

Perincian Biaya:

1 Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2 Proses.....	Rp. 75.000,-
3 Panggilan.....	Rp. 2.483.000,-
4 Pemeriksaan setempat.....	Rp. 1.260.000,-
5 PNBP Panggilan.....	Rp. 30.000,-
6 Redaksi.....	Rp. 10.000,-
7. Materai.....	Rp. 10.000,-

Jumlah.....

Rp. 3.898.000,-

(tiga juta delapan ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 29 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bnj