



**PUTUSAN**

Nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

M. KHUZAIFI, KTP No. 1271100405850003, beralamat di Jl. Gg. Tengah No. 51, Kelurahan Tegal Sari, Mandala III, Kecamatan Medan Denai , Kota Medan, yang dalam hal ini dikuasakan kepada: Zulham Effendi Mukhtar SH, CN, Advokat/Penasehat Hukum, beralamat Kantor di Jalan Rahmadsyah No. 446 C / 21, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

Lawan

1. PIMPINAN PT BANK MANDIRI (PESERO) TBK CABANG MEDAN, berkantor Jl. Imam Bonjol No. 7, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan. yang diwakili oleh: Fachrul Husin Nasution, S.H., M.Kn., selaku Kepala kantor Pertanahan Kota Medan, yang selanjutnya member kuasa kepada: Hadjral Aswad Bauty, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Karyawan Kantor Pertanahan Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 269/SK-12.71/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat I ;
2. PEMERINTAH R.I. CQ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT di Jakarta CQ KEPALA KANTOR WILAYAH SUMATERA UTARA BADAN PERTANAHAN NASIONAL di MEDAN, KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, beralamat di Jalan Jendral Abdul Haris Nasution, Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, yang diwakili oleh: Fachrul Husin Nasution, S.H., M.Kn., selaku Kepala kantor Pertanahan Kota Medan, yang selanjutnya member kuasa kepada: Hadjral Aswad Bauty, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Karyawan Kantor

halaman 1 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 269/SK-12.71/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 365/Pdt/2019/PT MDN, tertanggal 16 Agustus 2019, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini ;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 365/Pdt/2019/PT MDN, tertanggal 16 Agustus 2019 tentang penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara ini ;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini.

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugtannya tertanggal 13 November 2018, yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 13 November 2018 dengan register nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat membuat Akte Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.MDN/435/KMK/2011, tanggal 23 Desember 2011, yang dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh LILA MEUTIA, SH Notaris di Medan dengan Nomor : 651/L/2011, Tanggal 23 Desember 2011, dengan limit kredit sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit berlaku selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 23 Desember 2011 sampai dengan tanggal 22 Desember 2012;
2. Bahwa tujuan penggunaan kredit adalah tambahan modal kerja debitur (Penggugat) dalam usaha pakaian wanita dan kredit dalam perjanjian ini bersifat Non Revolving;
3. Bahwa Penggugat wajib membayar bunga atas Baki Debet Bank sebesar 13,25 % (Tiga belas koma dua puluh lima persen) per tahun dibayar efektif setiap bulan paling lambat pada tanggal 05 (kosong lima) setiap bulannya. Dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan yang berlaku di Bank (Tergugat I) dan mengikat Penggugat maupun Penjamin cukup dengan pemberitahuan tertulis dan bunga harus dilunasi oleh Penggugat pada tanggal 05 (kosong lima) setiap bulannya, profisi dan dan kredit dibeban

halaman 2 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2% diatas suku bunga kredit yang berlaku untuk tunggukkan pokok, bunga, denda dan biaya lain-lainnya atas setiap keterlambatan pembayaran kewajiban;

4. Bahwa. Sebagai jaminan / agunan terhadap pinjaman kredit modal kerja itu, penggugat telah menyerahkan jaminan / agunan kepada tergugat sebagai berikut :

1. Atas sebidang tanah berikut bangunan yang terdapat diatasnya, yang terletak di Jl. Bromo Lr. Amal, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dengan sertifikat Hak Milik No. 427-A/n-Norman Chan dan Melny Hebrun dan telah diikat dengan Hak Tanggungan I, II dan III masing-masing dengan No. ,tanggal sebesar yaitu No. 1941/2012, 11745/2012 dan 13003/2013 tanggal 22 Februari 2012, 28 September 2012 dan 03 Desember 2013 sebesar Rp. 750.000.000, Rp. 150.000.000, dan Rp. 150.000.000,-

2. 2.1 Persediaan barang-barang dagangan baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari, telah diikat dengan Surat Kuasa Menjual Anggunan Persediaan No. 515/2013 tanggal 15 Juli 2013 yang dibuat secara dibawah tangan, dengan nilai Penjaminan sebesarRp. 750.000.000,-

2.2 Piutang usaha baik yang sekarang ada maupun yang akan ada kemudian hari telah diikat dengan pengalihan dan penyerahan Hak (Cessie) atas Piutang No. 539/2011 tanggal 23 Desember 2011, yang dibuat secara dibawah tangan dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 3.00.000.000 (tiga ratus juta rupiah);

5. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I sepakat memperpanjang jangka waktu fasalitas kredit modal kerja dantelah mengalami perubahan sebagai berikut :

1. Addendum I (Pertama) dibuat dibawah tangan tertanggal 25 Juli 2012, tentang penambahan limit kredit sebesarRp. 150.000.000,00 (seratus lima puluhjuta rupiah) dari limit kredit awal sebesarRp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sehingga limit kreditmenjadiRp. 900.000.000,00 (Sembilan ratusjuta rupiah) dengan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 25 Juli 2012 sampai dengan tanggal 24 Juli 2013.

2. Addendum II (Kedua) dibuat dibawah tangan tertanggal 15 Juli 2013, tentang penambahan limit kredit sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari limit kredit awal sebesar Rp. 900.000.000,00 (Sembilan ratusjuta rupiah) sehingga limit kredit menjadi Rp. 1.050.000.000,00 (satu milyar lima puluh juta rupiah) dengan

halaman 3 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 15 Juli 2013 sampai dengan tanggal 14 Juli 2014;
3. Addendum III (Ketiga) dibuat dibawah tangan tertanggal 11 Juli 2014, tentang perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 15 juli 2014 sampaidengantanggal 14 Juli 2015 dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupiah).
  4. Addendum IV (Keempat) dibuat dibawah tangan tertanggal 13 Juli 2015, tentang perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 15 Juli 2015 sampai dengan tanggal 14 Juli 2016 dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupiah);
  5. Addendum V (Kelima) dibuat dibawah tangan tertanggal 30 Juni 2016, tentang perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 15 Juli 2016 sampai dengan tanggal 14 Juli 2017 dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupiah).
  6. Addendum V I(Keenam) dibuat dibawah tangan tertanggal 03 April 2017, tentang restrukturisasi fasilitas credit selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 03April 2017 sampai dengan tanggal 02 April 2018 dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupiah);
  7. Addendum VI (Keenam) dibuat dibawah tangan tertanggal 27 September 2018, tentang restrukturisasi fasilitas kredit dengan jangka waktu kredit sejak penanda tanganan addendum perjanjian kredit yaitu tanggal 27 September 2018 sampai dengan tanggal 02 April 2020 dengan limit kredit sebesarRp. 1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupiah) dan baki debit sebesar Rp. 1.010.000.000 (satumilyarsepuluhjuta rupiah).  
Pembayaran angsuran sejak September 2018 sampai dengan Maret 2020 dengan membayar sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluhjuta rupiah), sedangkan sisa kewajiban sebesar Rp. 100% (seratus persen) akan dibayar pada saat jatuh tempo kredit;
  6. Bahwa Penggugat telah berhutang kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 23 Desember 2011 sampai dengan 01 Oktober 2018 sebesar Rp. 1.010.000.000 (satu milyar sepuluhjutarupiah) .
  7. Bahwa Penggugat telah membayar bunga atas pinjaman Pokok atau kredit kepada Tergugat I adalah sebagai berikut :

halaman 4 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat membayar bunga atas hutang kepada Tergugat I setiap bulan sebesar  $\pm$  Rp. 8.000.000,- dan pembayaran bunga terhitung sejak tanggal 23 Desember 2011 sampai 15 Juli 2013 adalah 31 bulan X Rp. 8.000.000,- = Rp. 248.000.000,-
2. Penggugat membayar bunga atas hutang kepada Tergugat I setiap bulan sebesar  $\pm$  Rp. 12.500.000,- dan pembayaran bunga terhitung sejak tanggal 15 Juli 2013 sampai 27 September 2018 adalah 62 bulan X Rp. 12.500.000,- = Rp. 775.000.000,-
3. Pada bulan Juni 2018 Penggugat membayar bunga kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000 (seratusjuta rupiah).

Dengan demikian Penggugat telah membayar bunga kepada Tergugat I seluruhnya berjumlah Rp. 248.000.000,- + Rp. 775.000.000,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 1.123.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh tiga juta rupiah);

8. Bahwa karena perkembangan perekonomian saat ini sangat sulit sehingga usaha perdagangan pakaian jadi wanita tidak lancar bahkan setiap bulan mengalami kerugian dan Penggugat tidak mampu melakukan kewajiban membayar angsuran hutang sebesar  $\pm$  (lebih kurang) Rp. 10.000.000 (sepuluh Juta Rupiah) dan bunga berjalan, denda serta biaya lain-lainnya yang ditentukan oleh Tergugat I;
9. Bahwa berkenan dengan turun omzet dagang Penggugat hanya mampu membayar angsuran hutang kepada Tergugat I setiap bulannya Rp. 2.000.000,- (dua Juta Rupiah) sampai lunas;
10. Bahwa pada bulan Oktober 2018 Penggugat telah memohon kepada Tergugat I agar membayar angsuran hutang sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per bulannya sampai lunas dan bunga berjalan, denda dan biaya lain-lainnya tersebut agar dihapuskan, karena sangat memberatkan bagi Penggugat, tetapi permohonan Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I dan sejak 01 Oktober 2018 Penggugat tidak mampu membayar angsuran hutang sebesar  $\pm$  (lebih kurang) 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) atau sesuai dengan Angsuran hutang yang ditentukan oleh Tergugat I;
11. Bahwa karena Tergugat I tidak menghapuskan bunga berjalan, dan denda maka hutang Penggugat pada tanggal 01 Oktober 2018 telah bertambah menjadi sebesar Rp. 1.018.657.268,86 (satu milyar delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh delapan koma delapan puluh enam), dengan perincian sebagai berikut :
  1. Tunggakan pinjaman pokok Rp. 1.010.000.000,00

halaman 5 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tungggakan Pokok	Rp.	1.653.589,28
3. Tungggakan bunga	Rp.	7.000.000,00
4. Tungggakan denda	Rp.	3.678,78

Penggugat sangat keberatan kepada Tergugat I atas Tungggakan Bunga dan Tungggakan Denda tersebut diatas.

12. Bahwasejak pada tanggal 23 Desember 2011 sampai saat sekarang ini usaha dagang tersebut kurang lancar dan mengalami kerugian dan Peggugat telah membayar jumlah angsuran hutang Kepada Tergugar I sebesar Rp. 1.123.000.000,- (satu Milyar seratus dua puluh tiga juta rupiah). Berdasarkan alasan tersebut wajar dan patut Tungggakan Pokok, Tungggakan Bunga dan Denda dihapuskan dan oleh karena itu dimohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini demi rasa keadilan untuk menyatakan hapus Tungggakan Bunga dan Tungggakan Denda masing-masing Sebesar Rp. 1.653.589,28 , Rp. 7.000.000,00 dan Rp. 3.678,78 dan bunga berjalan, denda dan biaya lain-lainnya terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2018 sampai saat sekarang ini dan menyatakan hutang Peggugat kepada Tergugat I sebesar 1.949.926.000 (satu milyar sembilan ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah) dan Peggugat membayar angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) perbulannya sampai lunas.

13. Bahwa oleh karena itu di mohonkan kepada Bapak Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I untuk menghapuskan Tungggakan Pokok, Tungggakan bungadan Tungggakan Denda masing-masing sebesar Rp. 1.653.589,28 , Rp. 7.000.000,00 dan Rp. 3.678,78 dan bunga berjalan, denda, biaya lain-lainnya terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2018 sampai saat sekarang ini dan Menghukum Peggugat untuk membayar angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000,- (DuaJuta Rupiah)per bulannya sampai lunas.

14. Bahwa berhubung karena terhadap objek agunan / jaminan telah diterbitkan sertifikat hak milik No. 427-A/n-Norman Chan dan Melny Hebrun itu tidak dapat dialihkan dengan status perkara, maka wajar dan patut Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat II), diikut sertakan di dalam gugatan ini, dengan tujuan supaya tanah berikut bangunan yang menjadi objek perkara tetap dilakukan pemblokiran sampai saat sekarang ini, karena itu dimohon kepada Bapak

halaman 6 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim untuk menyatakan supaya Tergugat II Tetap melakukan pemblokiran sampai saat sekarang ini.

15. Bahwa karena Penggugat tidak mampu membayar angsuran pinjaman kredit, bunga berjalan, denda, dan biaya lain-lainnya sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Tergugat I, maka Tergugat I akan mengalihkan hak atas tanah berikut bangunan yang terdapat diatas dengan sertifikat hak milik No. 427-A/n-Norman Chan dan Melny Hebrun kepada Pihak ke 3 (tiga) atau Pihak Lainnya, oleh karena itu di mohon kepada Bapak Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I tidak melakukan peralihan, pemindahan hak atas tanah berikut bangunan tersebut milik Penggugat kepada Pihak ke 3 (tiga) atau Pihak Lainnya sampai saat sekarang inidan Menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan peralihan, pemindahan hak atas tanah berikut bangunan tersebut milik Penggugat kepada Pihak ke 3 (tiga) atau Pihak Lainnya sampai saat sekarang ini.

16. Bahwa agar gugatan tidak hampa di mohonkan kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Belsag) atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Bromo Lr. Amal, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dengan Sertifikat Hak Milik No. 427-A/n-Norman Chan dan Melny Hebrun .

17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka sangat beralasan hukum kiranya Pengadilan menyatakan bukti-bukti sah dan berharga serta memberi putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (Uit Voebaar Bij Vorraad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan alasan – alasan / dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, dengan ini dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk berkenan menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang berpekara selanjutnya, di mohonkan untuk memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMER :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.
3. Menyatakan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.010.000.000 (Satu Milyar Sepuluh Juta Rupiah).

halaman 7 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hapus bunga berjalan, denda dan Lain-lainnya atas hutang Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2018 sampai saat sekarang ini
5. Menghukum Tergugat I untuk menghapuskan bunga berjalan, denda dan Lain-lainnya atas hutang Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2018 sampai saat sekarang ini .
6. Menyatakan hapus Tunggakan Pokok, Tunggakan bunga dan Tunggakan denda Penggugat kepada Tergugat I masing-masing sebesar Rp. 1.653.589,28 , Rp. 7.000.000,00 dan Rp. 3.678,78 pada tanggal 01 Oktober 2018, dikarenakan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang kepada Tergugat I  $\pm$  (Lebih Kurang) Rp. 1.123.000.000,- (Satu milyar seratus dua puluh tiga juta rupiah) dan usaha pedagang pakaian jadi wanita kurang lancar (perkonomian saat ini sangat sulit) sejak tanggal 01 Oktober 2018 sampai saat sekarang ini.
7. Menghukum Tergugat I untuk Menghapuskan Tunggakan Pokok, Tunggakan bunga dan tunggakan denda Penggugat kepada Tergugat I masing-masing sebesar Rp. 1.653.589,28 , 7.000.000,00 dan Rp. 3.678,78 pada tanggal 01 Oktober 2018.
8. Menyatakan Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per bulannya sampai hutang lunas.
9. Menghukum Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per bulannya sampai hutang lunas.
10. Menyatakan Tergugat I untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan dengan sertifikat hak milik No. 427-A/n-Norman Chan dan Melny Hebrun kepada Pihak ke 3 (tiga) atau Pihak Lain-lainnya.
11. Menghukum Tergugat I untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan dengan sertifikat hak milik No. 427-A/n-Norman Chan dan Melny Hebrun kepada Pihak ke 3 (tiga) atau Pihak Lain-lainnya.
12. Menyatakan supaya Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat II) tetap melakukan Pemblokiran sampai saat sekarang ini.
13. Menghukum Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat: di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat II) tetap melakukan Pemblokiran sampai saat sekarang ini.

halaman 8 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menyatakan semua biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama –sama (renteng).

15. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama –sama (renteng).

## SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex A quo Et Bono);

Membaca, Jawaban Terbanding I semula Tergugat I mengemukakan hal-hal sebagai berikut : DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan a quo secara keseluruhan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I
2. Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban / Tanggapan atas Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I mohon menyampaikan fakta hukum yang sebenarnya terlebih dahulu mengenai hubungan hukum pemberian kredit antara TERGUGAT I selaku Bank / Kreditur dengan PENGGUGAT selaku debitur, guna meluruskan fakta-fakta yang dikemukakan secara keliru oleh PENGGUGAT pada posita Gugatan a quo, sebagai berikut :
  - a. Bahwa berdasarkan permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 15 Desember 2011, TERGUGAT I telah menyetujui permohonan PENGGUGAT tersebut dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBC.MDN/SPPK/1139/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang merupakan persetujuan untuk memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja yang bersifat revolving ;
  - b. Bahwa PENGGUGAT telah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut oleh PENGGUGAT dan SPPK juga telah dikembalikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I. Selanjutnya SPPK tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 dan Perjanjian Kredit tersebut juga telah disetujui dan ditandatangani oleh PENGGUGAT beserta isterinya yaitu Ny. Wahyuni Chairy dan TERGUGAT I. Dalam Perjanjian Kredit tersebut, antara lain disepakati :

halaman 9 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Limit kredit sebesar Rp. 750.000.000,00 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
  - Tujuan Penggunaan Kredit untuk tambahan Modal Kerja Usaha Perdagangan Pakaian Jadi pria dan wanita ;
  - Jangka waktu kredit 1 (satu) tahun, yaitu tanggal 23 Desember 2011 sampai dengan 22 Desember 2012 ;
  - Bunga kredit : 13,50% pertahun yang dihitung berdasarkan baki debet pokok kredit (vide Pasal 4 ayat 1) ;
  - Denda sebesar 2% pertahun diatas suku bunga kredit yang diperhitungkan dari jumlah yang tidak atau terlambat dibayar oleh PENGUGAT (vide Pasal 8) ;
  - PENGUGAT wajib melakukan pembayaran kembali seluruh jumlah terhutang (Pokok, bunga,denda dan biaya – biaya) pada saat berakhirnya jangka waktu kredit atau setiap saat yang ditentukan oleh TERGUGAT I dalam hal PENGUGAT dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya oleh TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (vide Pasal 6)
- c. Bahwa selanjutnya berdasarkan permohonan PENGUGAT, Perjanjian Kredit telah dilakukan addendum sebanyak 7 (tujuh) kali yaitu :
- 1) Addendum I tanggal 25 Juli 2012 tentang penambahan limit kredit menjadi Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan 24 Juli 2013 dan perubahan suku bunga kredit menjadi 13,50 %
  - 2) Addendum II tanggal 15 Juli 2013 tentang penambahan limit kredit menjadi Rp. 1.050.000.000,- (Satu Miliar Lima Puluh Juta Rupiah), dan perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan 14 Juli 2014;
  - 3) Addendum III tanggal 11 Juli 2014 tentang perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 14 Juli 2015 dengan limit kredit dan suku bunga tetap;
  - 4) Addendum IV tanggal 13 Juli 2015 tentang perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan 14 Juli 2016, dengan limit kredit tetap dan suku bunga kredit menjadi 13,85 %;
  - 5) Addendum V tanggal 30 Juni 2016 tentang perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 14 Juli 2017 dengan limit kredit dan suku bunga tetap;

halaman 10 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

### Disclaimer

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



- 6) Addendum VI tanggal 3 April 2017 yang merupakan restrukturisasi kredit dengan penjadwalan pembayaran kewajiban. Selain itu juga disepakati perubahan sifat kredit menjadi Non Revolving, limit kredit tetap dan suku bunga berubah menjadi 13,25% dan perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan 2 April 2018
- 7) Addendum VII tanggal 27 September 2018 tentang restrukturisasi kredit berupa penjadwalan kembali pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit PENGUGAT dengan perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan 2 April 2020.
- d. Bahwa selain menyetujui dan menandatangani SPPK dan Perjanjian Kredit, PENGUGAT juga telah menyetujui seluruh ketentuan yang terdapat dalam Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (selanjutnya disebut "SUPK") yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SUPK tersebut oleh PENGUGAT beserta isterinya yaitu Ny. Wahyuni Chairi. Selanjutnya SPPK, Perjanjian Kredit dan SUPK dan seluruh Addendum kredit disebut "PERJANJIAN KREDIT" :
- e. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I, PENGUGAT telah menyerahkan agunan kredit, antara lain sebidang tanah Hak Milik No. 427/ Tegal Sari III, luas 376 M<sup>2</sup>berikut bangunan yang berada diatasnya,terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, terletak di Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan.
- Tanah tersebut telah dibebani dengan :
- Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1941/2012 tanggal 22 Februari 2012 sebesar Rp.750.000.000,00 (Tujuh ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 013/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang dibuat oleh Lila Mutia, SH, PPAT di Kota Medan ;
  - Hak tanggungan peringkat II (Kedua) No. 11745/2012 tanggal 28 September 2012 sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 271/2012 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, PPAT di wilayah Kota Medan;

halaman 11 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



- Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 13003/2013 tanggal 3 Desember 2013 sebesar Rp.150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 144/2013 tanggal 12 Agustus 2013 yang dibuat oleh Rosana Lubis, SH, PPAT di Kota Medan.

selanjutnya disebut "AGUNAN".

- f. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan jangka waktu kredit fasilitas kredit diperpanjang serta limit kredit ditambah, ternyata PENGUGAT tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam PERJANJIAN KREDIT sehingga TERGUGAT I melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (call customer), kunjungan ke tempat PENGUGAT, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada PENGUGAT dengan tetap memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya. Surat – surat yang disampaikan kepada PENGUGAT adalah sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.4793/2018 tanggal 17 Juli 2018 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara;
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.5382/2018 tanggal 9 Agustus 2018 perihal Surat Peringatan I (Pertama).
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.5716/2018 tanggal 28 Agustus 2018 perihal Peringatan II (Kedua);
- 4) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.6815/2018 tanggal 18 September 2018 perihal Peringatan III (Ketiga);

- g. Bahwa kewajiban PENGUGAT kepada TERGUGAT I pertanggal 2 Januari 2019 adalah sebesar Rp. 1.118.072.336,94 (satu milyar seratus delapan belas juta tujuh puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh enam 94/100 Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Pokok	Rp.	1.005.653.589,38
Bunga	Rp.	111.522.299,23
Denda	Rp.	896.448,33
Biaya lainnya	Rp.	0,00
<b>Total</b>	<b>Rp.</b>	<b>1.118.072.336,94</b>

Catatan : Kewajiban atas fasilitas kredit PENGUGAT akan terus bertambah karena adanya pembebanan bunga dan denda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai PERJANJIAN KREDIT yang telah disepakati oleh  
PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

3. Bahwa sebagaimana Posita PENGGUGAT butir 2 yang menyatakan bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diterima oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I, PENGGUGAT wajib membayar bunga, denda dan biaya – biaya terkait dengan fasilitas kredit hanya saja PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak jujur dalam menyampaikan besarnya limit kredit dan bunga kredit yang harus dibayar oleh PENGGUGAT. Pada Perjanjian Kredit awal (Perjanjian Kredit No. No. CRO.MDN435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011) bunga yang harus dibayar oleh PENGGUGAT adalah 13,50% pertahun, bukan 13,25%. Selanjutnya suku bunga kredit berubah sesuai ketentuan suku bunga yang berlaku pada TERGUGAT I dan juga berdasarkan kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yaitu 13,85% pertahun sejak tanggal 13 Juli 2015 sampai dengan 2 April 2017 dan 13,25% pertahun sejak tanggal 3 April 2017 sampai tanggal Jawaban ini disampaikan dalam sidang a quo. Demikian juga dengan limit kredit yang diberikan kepada PENGGUGAT juga berubah yaitu sebesar Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) sejak tanggal 23 Desember 2011 sampai dengan 24 Juli 2012, Rp. 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta Rupiah) sejak tanggal 25 Juli 2012 sampai dengan 14 Juli 2013 dan Rp. 1.050.000.000,00 sejak tanggal 15 Juli 2013 sampai dengan tanggal Jawaban ini disampaikan dalam sidang perkara a quo.

Dengan adanya perubahan suku bunga kredit dan limit kredit maka besarnya bunga yang harus dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I juga berubah dan bukan sebagaimana perhitungan yang dibuat oleh PENGGUGAT. Terhadap perhitungan suku bunga kredit tersebut, TERGUGAT I telah membuat sistem pencatatan / pembukuan yang sudah sesuai dengan Standar Akuntansi Perbankan Indonesia dan selalu diperiksa dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan. Sesuai Pasal 14 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/435/KMK/2011 tanggal 23 Desember 2011 diatur sebagai berikut :

- 1) BANK (i.c TERGUGAT) akan membuat catatan sesuai dengan cara dan ketentuan yang berlaku pada BANK, baik dalam rekening – rekening DEBITUR (i.c PENGGUGAT) maupun dalam catatan lainnya dari waktu ke waktu mengenai jumlah terhutang oleh DEBITUR berdasarkan perjanjian ini.

halaman 13 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN





- 2) Dalam hal terjadi tuntutan hukum atau perkara yang timbul dan atau diakibatkan oleh Perjanjian Kredit ini dan dokumen agunan, maka semua catatan yang dibuat menurut ayat 1 pasal ini serta suatu keterangan tertulis dari BANK merupakan bukti nyata dan sempurna dari jumlah terhutang DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, Dokumen Agunan dan dokumen lainnya yang terkait.

Dengan demikian dalam menentukan besarnya hutang / kewajiban atas fasilitas kredit PENGUGAT adalah sesuai dengan pencatatan / pembukuan yang dibuat oleh TERGUGAT I dan pencatatan / pembukuan tersebut merupakan bukti yang sempurna terhadap jumlah hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT I, karenanya haruslah ditolak perhitungan suku bunga yang disampaikan oleh PENGUGAT pada Posita butir 6,7, 1, 2 dan 3 halaman 3 dan 4 (sesuai nomor Posita yang dibuat oleh PENGUGAT, yang penulisannya tidak beraturan dan cukup membingungkan) karena mengada – ada dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan dikhawatirkan akan menyesatkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas harus juga ditolak Petitum PENGUGAT butir 3 sampai dengan 7.

4. Bahwa mengenai penyelesaian kredit yang ditawarkan oleh PENGUGAT dengan melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta Rupiah) setiap bulan sampai lunas dan seluruh bunga berjalan, denda dan biaya lainnya dihapuskan, tidak dapat TERGUGAT I kabulkan dengan alasan :

- a. Dana yang diserahkan kepada PENGUGAT dalam bentuk fasilitas kredit merupakan dana nasabah TERGUGAT I yang setiap bulan atau sesuai perjanjian, harus TERGUGAT I bayarkan bunganya kepada nasabah. Tidak ada alasan yang dapat disampaikan kepada nasabah untuk tidak membayarkan bunga dana tersebut kepada nasabah yang menempatkan dana, termasuk alasan macetnya fasilitas kredit PENGUGAT. Apabila kondisi tidak dibayarnya bunga kredit oleh PENGUGAT berlarut – larut maka akan membebani dan membahayakan keuangan TERGUGAT I sebagai Bank Milik Negara Republik Indonesia, yang tentunya akan merugikan Negara Republik Indonesia, karena setiap bulan TERGUGAT I harus membayar bunga dana nasabah dan membuat pencadangan guna memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh

halaman 14 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



Otorotas Jasa Keuangan sebagai akibat macetnya / tidak terbayarnya bunga dan fasilitas kredit oleh PENGUGAT.

- b. Pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,00 perbulan untuk membayar hutang yang pertanggal 2 Januari 2019 adalah sebesar Rp. 1.118.072.336,94 (satu milyar seratus delapan belas juta tujuh puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh enam 94/100 Rupiah) adalah sangat tidak masuk akal karena diperlukan waktu selama 559 bulan atau 46 tahun untuk melunasi hutang tersebut, belum lagi jika diperhitungkan dengan bunga berjalannyang harus dibayar oleh PENGUGAT.
  - c. Bahwa sebenarnya untuk jaminan pelunasan fasilitas kredit PENGUGAT, PENGUGAT telah menyerahkan agunan kredit kepada TERGUGAT I berupa sebidang tanah HakMilik No. 427/ Tegal Sari III, luas 376 M<sup>2</sup>berikut bangunan yang berada diatasnya, terdaftar atas nama Norman Chan dan Melny Hebrun, terletak di Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan. Agunan kredit tersebut sudah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan. Dalam hal PENGUGAT memang tidak mampu lagi untuk melunasi hutangnya, maka PENGUGAT bersama – sama pemilik agunan dapat mengajukan izin kepada TERGUGAT I untuk menjual agunan di bawah tangan dan hasil penjualan agunan kredit digunakan untuk melunasi hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT I. Hal ini sebenarnya juga sudah disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I dalam Addendum VII Perjanjian Kredit.. tanggal 27 September 2018, tetapi sayangnya PENGUGAT tidak menunjukkan tanggung jawabnya terhadap fasilitas kredit yang telah dinikmatinya dan untuk penyelesaian hutangnya kepada TERGUGAT I ternyata PENGUGAT hanya mengajukan usulan yang tidak masuk akal.
  - d. Memperhatikan usulan penyelesaian kredit yang diajukan oleh PENGUGAT menunjukkan bahwa PENGUGAT tidak serius untuk menyelesaikan hutangnya kepada TERGUGAT I, karenanya haruslah ditolak Posita PENGUGAT butir 8 – 13 dan Petitum butir 8 sampai dengan 9.
5. Bahwa TERGUGAT I sangat memahami permasalahan keuangan yang dialami oleh PENGUGAT, karenanya TERGUGAT I melakukan restrukturisasi kredit sebanyak 2 (dua) kali yaitu sesuai dengan :

halaman 15 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



- a. Addendum VI tanggal 3 April 2017 yaitu dengan memberikan pengurangan suku bunga yaitu dari 13,85 % pertahun menjadi 13,25% pertahun, menanggihkan pembayaran sebagian bunga dan melakukan penjadwalan pembayaran.
- b. Addendum VII tanggal 27 September 2018, dilakukan karena PENGUGAT ternyata tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai yang disepakati dalam Addendum VI. Berdasarkan Addendum VII ini kembali PENGUGAT diberikan penjadwalan kembali pembayaran hutangnya dengan memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk menjual sendiri agunan kredit secara di bawah tangan dan memberikan perpanjangan jangka waktu untuk penyelesaian / pelunasan kredit sampai dengan tanggal 2 April 2020 dengan membayar kewajiban sesuai dengan jadwal yang telah disepakati oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT I.

Tetapi meskipun fasilitas kredit PENGUGAT telah direstrukturisasi sebanyak 2 (dua) kali, namun PENGUGAT tidak juga membayar kewajibannya sesuai yang disepakati dalam Addendum VII Perjanjian Kredit, termasuk menjual agunan kredit. Ironisnya dengan alasan yang mengada – ada seolah – olah TERGUGAT I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, ternyata PENGUGAT menggugat TERGUGAT I dengan menyampaikan Gugatan a quo ke PN Medan. Padahal faktanya PENGUGAT yang telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Kredit dengan tidak melaksanakan pembayaran kewajiban yang telah disepakati dalam Addendum VII tanggal 27 September 2018 dan juga tidak melakukan penjualan agunan kredit sebagaimana yang juga telah disepakati dalam Addendum VII tersebut yang hasil penjualan agunan kredit digunakan untuk membayar utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I

6. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan dalam fakta hukum tersebut di atas, untuk menjamin fasilitas kredit PENGUGAT, Sdr. Norman Chan dan Ny. Melny Hebrun telah menyerahkan agunan kredit untuk menjamin pelunasan utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I. Agunan kredit tersebut adalah sebidang tanah Hak Milik No. 427 / Tegal Sari III luas 376 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berada di atasnya terletak di Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kotamadya Medan dan agunan kredit tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna, yaitu :

halaman 16 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1941/2012 tanggal 22 Februari 2012 sebesar Rp.750.000.000,00 (Tujuh ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 013/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang dibuat oleh Lila Mutia, SH, PPAT di Kota Medan ;
- b. Hak tanggungan peringkat II (Kedua) No. 11745/2012 tanggal 28 September 2012 sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 271/2012 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, PPAT di wilayah Kota Medan;
- c. Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 13003/2013 tanggal 3 Desember 2013 sebesar Rp.150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 144/2013 tanggal 12 Agustus 2013 yang dibuat oleh Rosana Lubis, SH, PPAT di Kota Medan.

Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “ UU Hak Tanggungan”) disebutkan bahwa :

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

Bahwa disamping itu, ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang sudah ditandatangani oleh Pemilik Agunan yaitu Sdr. Norman Chan dan Ny. Melny Hebrun, secara tegas telah disepakati bahwa pemilik agunan berjanji, jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, oleh Pihak Pertama (i.c Pemilik Agunan), Pihak Kedua (i.c TERGUGAT I) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c Pemilik Agunan) :

halaman 17 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas agunan kredit telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan hukum yang TERGUGAT I langgar, karenanya TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 7 Tahun 2012 jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 5 Tahun 2014. Bahwa sebagaimana yang diakui oleh PENGGUGAT yang tertuang dalam Posita PENGGUGAT pada butir 15 bahwa PENGGUGAT sudah tidak mampu membayar hutang / kewajiban atas fasilitas kreditnya kepada TERGUGAT I, maka untuk mendapatkan pelunasan hutang atas fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I akan melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit. Dalam hal TERGUGAT I melaksanakan haknya untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan maka tidak ada pihak – pihak yang diperbolehkan menghalang – halangi TERGUGAT I untuk melakukan lelang eksekusi tersebut.

Bahwa memperhatikan Posita PENGGUGAT pada :

- a. Butir 14 yang meminta TERGUGAT II (i.e Kantor Pertanahan Kota Medan ) untuk memblokir agunan kredit (tanah Hak Milik No. 427 / Tegal Sari III) ;
- b. Butir 15 yang memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I tidak melakukan peralihan hak atas agunan kredit kepada pihak ketiga ;
- c. Butir 16 yang memohonkan kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas agunan kredit;
- d. Butir 17 yang memohonkan kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad)

halaman 18 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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





Semuanya merupakan upaya licik yang diajukan oleh PENGUGAT yang bertujuan menghalang – halangi TERGUGAT I melaksanakan haknya untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit, yang jelas – jelas merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan dan sudah dilindungi hukum. Berdasarkan hal – hal tersebut sudah sepatutnya Posita PENGUGAT butir 14 sampai dengan 17 dan Petitum butir 10 sampai dengan 14 ditolak karena tidak berdasarkan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, ternyata seluruh dalil PENGUGAT sudah dipatahkan oleh TERGUGAT I karena memang mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 785/Pdt.G/2018/PN Mdn berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
  2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara .
- atau, apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca, Jawaban Terbanding II semula Tergugat II mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II terhadap Penggugat ;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah Obscuur Libel dan untuk mendukung argumen Tergugat II diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :  
“Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal dinyatakan tidak dapat diterima.

#### 2. Tentang Gugatan Penggugat Prematur (Exceptio Dilatoris)

halaman 19 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I dimana Penggugat merasa keberatan dengan jumlah yang harus dibayar (Halaman 4 angka 11) dikarenakan keterlambatan Penggugat dalam melaksanakan kewajiban Penggugat tersebut (Halaman 1 angka 1)
- Bahwa apabila diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan Penggugat pada prinsipnya adalah tentang Penggugat merasa keberatan atas Tunggakan bunga dan tunggakan Denda yang harus dibayar kepada Tergugat I;
- Bahwa dalil gugatan diatas terhadap objek perkara a quo terkait keberatan dengan jumlah yang harus dibayar kepada Tergugat I, sehingga mengikutkan Tergugat II dalam perkara ini adalah prematur dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak.

### 3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat Halaman 1 angka 1 menyatakan pada pokoknya "Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat membuat Akte Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.MDN/435/KMK/2011, tanggal 23 Desember 2011, yang dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh LILA MEUTIA, SH., Notaris di Medan Nomor : 651/L/2011;
- Dengan demikian Penggugat seharusnya mengikutkan sertakan LILA MEUTIA, SH, selaku Notaris dalam Akte Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.MDN/435.KMK/2011, tanggal 23 Desember 2011 sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak dalam ( Plurium Litis Consortium) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 362/K/Sip/1984 menyatakan : "Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit".

### 4. Exceptio Peremptoria

Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 2 poin 3 menyatakan pada pokoknya "aset C.V Siogi Sijabat Finance diantaranya Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Guna Bangunan

halaman 20 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



sebagaimana disebutkan dalam point tersebut” sampai saat ini Penggugat belum dapat dibuktikan merupakan aset perusahaan sehingga dengan sendirinya dalil-dalil Penggugat dalam perkara ini disingkirkan (set aside).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II tetap dengan etgas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat Halaman 5 angka 14 menyatakan “Bahwa berhubung karena terhadap objek agunan/jaminan telah diterbitkan sertipikat hak milik No. 427 a/n Norman Chan dan Melny Hebrun itu tidak dapat dialihkan dengan status perkara, maka wajar dan patut Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat : di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat II), diikutsertakan didalam gugatan ini dengan tujuan supaya tanah berikut bangunan yang menjadi objek perkara tetap dilakukan pemblokiran sampai saat sekarang ini, karena itu dimohon kepada Bapak Majelis Hakim untuk menyatakan supaya Tergugat II tetap melakukan pemblokiran sampai saat sekarang ini ;
4. Bahwa sebagaimana point 3 sebelumnya, Tergugat II dalam proses Pemblokiran, melakukan pencatatan blokir terhadap hal atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan seusai ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Agama dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita ;
5. Bahwa terhadap Pencatatan Blokir yang telah dilaksanakan atas objek perkara a quo jangka waktunya 30 hari dan dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan sesuai ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita Jo Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan

halaman 21 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita ;

6. Bahwa benar Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 427/Tegal Sari III tanggal 12-4-2005 terletak di Jalan Amal, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama NORMAN CHAN dan MELNY HEBRUN secara pemilikan bersama yang tidak terpisah, berasal dari Pemberitan hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kakan Pertanahan Kota Medan tanggal 15 Maret 2005 No. 607-520.1.22.01-2005 sesuai Surat Ukur No. 02/Tegal Sari III/2003 tanggal 08-05-2003, seluas 376 m<sup>2</sup> ;
7. Bahwa atas objek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Hak Tanggungan No. 5460/2005 Peringkat I (Pertama) APHT PPAT DIANA NAINGGOLAN, SH., Nomor 45/2005 Tanggal 29/04/2005 pada Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA UTARA disingkat PT. BANK SUMUT berkedudukan di Medan telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Jo Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Jo Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
8. Bahwa berdasarkan Surat Roya dari PT Bank Sumut Cabang Utama Medan No. 059/KCU/Pkr-Akr/L/2008 Tgl. 11/02/2008 Hak Tanggungan ini Hapus atas tanah HK No. 427/Tegal Sari III sesuai dengan Ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo Pasal 122 s/d Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
9. Bahwa atas objek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Hak Tanggungan No. 2466/2009 Peringkat I (Pertama) APHT PPAT Roosmidar, SH No. 27/2008 tanggal 21-02-2008 pada Perseroan Terbatas PT Bank PAN Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Medan telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Jo Pasal 114 s/d Pasal 119

halaman 22 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;

10. Bahwa atas objek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Hak Tanggungan No. 7744/2008 Peringkat II (Kedua) APHT PPAT Roosmidar, SH No. 185/2008 tanggal 25-07-2008 pada Perseroan Terbatas PT. Bank PAN Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Medan telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Jo Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;

11. Bahwa atas objek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Hak Tanggungan No. 4220/2010 Peringkat III (Ketiga) APHT PPAT Rosmidar, SH No. 126/2010 Tanggal 24-03-2010 pada Perseroan Terbatas PT. Bank PAN Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta Kantor Cabang Medan telah sesuai dengan Undang-Undang Republik No. 4 Tahun 1996 Jo Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Jo Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;

12. Bahwa berdasarkan Surat Roya Nomor dari PT BANK PANIN Tbk KCU Medan, Nomor : 768/MED/EXT/11 tanggal 27-12-2011 Hak Tanggungan Peringkat I, II dan III ini hapus atas tanah HM No. 427/Tegal Sari III sesuai dengan Ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo Pasal 122 s/d Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;

13. Bahwa atas objek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Hak Tanggungan No. 1941/2012 Peringkat I (Pertama) Berdasarkan APHT Nomor : 013 /2012 tanggal : 16-01-2012 Yang dibuat oleh PPAT LILA MEUTIA, SH,. Pada PT . Bank Mandiri (Persero) Tbk Berkedudukan di Jakarta, Jalan telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Jo Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Jo.

halaman 23 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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





Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 ;

14. Bahwa atas objek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Hak Tanggungan No. 11745/2012 Peringkat Kedua APHT PPAT FERRY SUSANTO LIMBONG, SH., M.Hum Nomor 271/2012 tanggal 25-07-2012 pada PT BANK MANDIRI (PERSERO) TBK berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan Kantor Business Banking Center Medan telah sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Jo Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
15. Bahwa atas objek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Hak Tanggungan No. 13003/2013 Peringkat Ketiga APHT PPAT ROSANA LUBIS, SH Nomor 144/2013 Tanggal 12/08/2013 pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Selatan telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.
16. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti penerbitan, Pencatatan Hak Tanggungan dan Pencatatan Blokir terhadap sertifikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undnag-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraia/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Cara Blokir dan Sita, dimana telah dilakukan pemeriksaan

halaman 24 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan Sertipikat a quo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintah yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah.

### III. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGTA II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini .

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TERGUGAT II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Membaca, Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 4 April 2019 nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn telah menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.2.121.000,00 (dua juta seratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca, Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Kepada Tergugat Nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Mei 2019 Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 4 April 2019 nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I ;

halaman 25 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN



Membaca, Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Kepada Tergugat Nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Mei 2019 Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 4 April 2019, nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II ;

Membaca, Akte Banding Nomor 63/2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 9 April 2019 Pembanding semula Penggugat telah menyatakan mohon naik banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 4 April 2019 nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 23 Mei 2019.

Membaca, Relaas Pemberitahuan Mempelajari Berkas masing-masing tanggal 23 Mei 2019, Nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk mempelajari berkas perkara Nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan banding akan tetapi tidak dilengkapi dengan memori banding sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengetahui hal-hal yang menjadi keberatan bagi Pembanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 4 April 2019, nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn, ternyata pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar maka Majelis Hakim Tingkat Banding

*halaman 26 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN*



sependapat dan menyetujui serta mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama menjadi pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara aquo dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 4 April 2019, nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah dalam Pengadilan tingkat banding, maka biaya perkara di tingkat banding dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan , Undang-Undang nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan ketentuan dalam RBg dan KUH. Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 4 April 2019, nomor 785/Pdt.G/2018/PN Mdn , yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin, tanggal 14 Oktober 2019 oleh kami LINTON SIRAIT, S.H., M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua, AGUNG WIBOWO S.H., M.Hum dan SUWIDYA, S.H. L.L.M. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN tanggal 16 Agustus 2019, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 5 November 2019 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta EVA ZAHERMI, S.H., M.H.

*halaman 27 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN*



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

sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh pihak berperkara.

Hakim Hakim Anggota

TTD

AGUNG WIBOWO S.H., M.Hum

TTD

SUWIDYA, S.H., L.L.M

Hakim Ketua

TTD

LINTON SIRAIT, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

EVA ZAHERMI, S.H, M.H.

Perincian biaya:

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

halaman 28 dari 28 halaman Putusan nomor 365/Pdt/2019/PT MDN