



PUTUSAN
Nomor 482/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

HUSNI. SE, laki-laki, lahir di Perlak Asan, 28 Desember 1977, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Masjid No.45 Kel. Helvetia Timur, Kec. Medan Helvetia, Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai, **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

LAWAN :

PT. Bank Perkreditan Rakyat Prima Madani, berkedudukan di Jalan Dr. F.L. Tobing No.79 C-D Kelurahan Pusat Pasar, Kecamatan Medan Kota Medan Sumatera Utara;
untuk Tergugat hadir yang diwakili oleh Direktur Utama PT. BPR Prima Madani atas nama Saptiadi Mulyadi, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

DAN

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Medan, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Unit II, Jalan Pangeran Diponegoro No. 30-A Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mariani Panjaitan, SH yang menjabat sebagai Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara c.q. Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro No.30A Medan, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tetanggal 23 Maret 2021;

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 29 Oktober 2021 Nomor 482/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 29 Oktober 2021 Nomor 482/Pdt/2021/PT MDN;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 221/Pdt.G/2021/PN Mdn, tanggal 10 Agustus 2021 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 05 Maret 2021 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register Nomor 221/Pdt.G/2021/PN Mdn tertanggal 10 Maret 2021 telah mengajukan dalil gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah Nasabah Debitur / DEBITUR pada TERGUGAT sebagaimana Perjanjian Kredit yang telah dibuat di hadapan notaris Endra Thaslim, S.H Akta No. 14 tertanggal 7 Juni 2018, dengan jumlah Pokok Kredit Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan Angsuran Perbulan Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu kredit 48 (empat puluh delapan) bulan, dengan Jenis Agunan adalah Tanah dan Bangunan yang terletak di Dusun II Jl. Inpres, Desa Tanjung Gusta Kec. Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara-- dengan Bukti Kepemilikan Agunan adalah Sertipikat Hak Milik No. 4757 nama Pemegang HUSNI yang dikeluarkan oleh Kator Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
2. Bahwa selama PENGUGAT menjadi DEBITUR pada TERGUGAT, PENGUGAT telah melakukan pembayaran Angsuran Kredit sejak bulan Juli 2018 s/d bulan Februari 2020 atau telah 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan yang dibayarkan perbulannya Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) sehingga nilai rupiah Angsuran Kredit yang telah dibayarkan adalah: Perbulan Angsuran Kredit Rp. 6.500.000,- X (dikali) 16 bulan = Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah), dan oleh karena kegiatan usaha PENGUGAT dibidang penyaluran tenaga kerja indonesia ke luar negeri mengalami gangguan sehingga pembayaran Angsuran Kredit menjadi tidak lancar; ditambah dengan pandemi covid19 mengakibatkan

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha PENGUGAT mengalami kebangkrutan dikarenakan hampir semua negara memberlakukan larangan masuknya warga negara lain akibat pandemi covid19

3. Bahwa sebagaimana **PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 48 /POJK.03/2020 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 11/POJK.03/2020 TENTANG STIMULUS PEREKONOMIAN NASIONAL SEBAGAI KEBIJAKAN COUNTERCYCLICAL DAMPAK PENYEBARAN CORONAVIRUS DISEASE 2019** telah disebutkan bahwa:

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Pelaku Usaha sektor keuangan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. penurunan suku bunga Kredit;*
- b. perpanjangan jangka waktu Kredit;*
- c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;*
- d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;*
- e. penambahan fasilitas Kredit; dan atau*
- f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;*

Sehingga sesuai hukum, maka sebelum TERGUGAT membuat keputusan yang menyatakan status kredit dari Nasabah Debitur sebagai Debitur Kredit Macet terlebih dahulu wajib melakukan tindakan- tindakan penyelamatan kredit sesuai tersebut di atas;

4. Bahwa sebagai itikad baik PENGUGAT telah mengajukan surat permohonan keringanan dan atau restrukturisasi kredit kepada TERGUGAT, namun di tolak oleh TERGUGAT
5. Bahwa faktanya TERGUGAT dalam beberapa saat tanpa melakukan kewajiban-kewajibannya yaitu melakukan peringatan-peringatan dan restrukturisasi kredit kepada PENGUGAT sebagaimana maksud dalil posita angka 4 dan 5 di atas, namun **dengan melawan hukum TETAP MEMBUAT KEPUTUSAN YANG MENYATAKAN PENGUGAT sebagai DEBITUR KREDIT MACET** bahkan dengan sengaja tanpa sepengetahuan PENGUGAT telah melakukan Permohonan Penjualan Agunan (Tanah dan Bangunan yang terletak di Dusun II Jl. Inpres, Desa Tanjung Gusta Kec. Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, dengan Bukti Kepemilikan Agunan adalah Sertipikat

Halaman 3 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 4757 nama Pemegang HUSNI yang dikeluarkan oleh Kator Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;

6. Bahwa oleh karena keputusan TERGUGAT yang secara melawan hukum yang menyatakan penggugat sebagai DEBITUR KREDIT MACET dan tindakan TERGUGAT yang dengan sengaja tanpa sepengetahuan PENGGUGAT telah melakukan Permohonan Penjualan Agunan (Tanah dan Bangunan yang terletak di Dusun II Jl. Inpres, Desa Tanjung Gusta Kec. Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, dengan Bukti Kepemilikan Agunan adalah Sertipikat Hak Milik No. 4757 nama Pemegang HUSNI yang dikeluarkan oleh Kator Pertanahan Kabupaten Deli Serdang kepada TURUT TERGUGAT tersebut, dapat dianggap sebagai suatu **perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad)**;
7. Bahwa **TURUT TERGUGAT** dalam kedudukan dan jabatannya telah bertindak diluar prosedur hukum atau **secara melawan hukum** menyetujui Permohonan Penjualan Agunan dari TERGUGAT dan telah melakukan penjualan pada tanggal 02 maret 2021 padahal sepantasnya terlebih dahulu wajib meneliti keabsahan data TERGUGAT sebelum diproses untuk penjualan secara terbuka, sehingga kepadanya juga bertanggung jawab atas kerugian yang dialami PENGGUGAT sebagaimana maksud **Pasal 1366 KUHPerdara**;
8. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebagaimana maksud dalil posita di atas dapat dikategorikan sebagai **perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad)**, maka segala surat-surat/akta-akta atau surat apapun yang terbit untuk dan/atau atas nama TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sejauh menyangkut Agunan (Tanah dan Bangunan yang terletak di Dusun II Jl. Inpres, Desa Tanjung Gusta Kec. Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, dengan Bukti Kepemilikan Agunan adalah Sertipikat Hak Milik No. 4757, nama Pemegang Hak HUSNI serta surat- surat lain yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara TERGUGAT, TURUT TERGUGAT, dengan pihak ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;-
9. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT sebagaimana uraian di atas, baik perbuatan penguasaan, penjualan (eksekusi) maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian baik secara moril maupun kerugian secara

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



materil bagi diri PENGUGAT, karena Pengugat telah terhalang untuk memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum atas Agunan tersebut;

10. Bahwa kerugian Materil yang dialami PENGUGAT senilai Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah)
11. Bahwa di samping kerugian Materiil, PENGUGAT juga menderita kerugian Immateriil berupa: stress, ketakutan serta penderitaan bathin, di mana jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp.1.500.000 . 000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
12. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, patut bila TERGUGAT, TURUT TERGUGAT dihukum membayar **uang paksa (dwang som)** sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Medan. Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah DEBITUR yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan keputusan TERGUGAT yang menyatakan PENGUGAT adalah debitur kredit macet adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum dan mewajibkan TERGUGAT untuk melakukan restrukturisasi kredit yang telah dibuat di hadapan notaris Endra Thaslim, S.H Akta No. 14 tertanggal 7 Juni 2018 kepada PENGUGAT;
5. Menyatakan perbuatan TURUT TERGUGAT dalam menyetujui Permohonan Penjualan Agunan dari TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng membayar ganti Kerugian yang dialami PENGUGAT baik Kerugian Materil dan Kerugian Immateril
7. Menyatakan surat-surat / akta - akta yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara TERGUGAT, TURUT TERGUGAT maupun dengan pihak ketiga atas Agunan Kredit dalam yang telah dibuat di hadapan notaris Endra Thaslim, S.H Akta No. 14 tertanggal 7 Juni 2018 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RGB, menyatakan putusan uit voerbaar bij voorraad hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. terhadap gugatan PENGUGAT ini adalah telah didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka sudah sepatutnyalah putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi
 9. Menghukum Tergugat Mengganti Kerugian Materil Sebesar Rp.80.000.000. (Delapan puluh juta rupiah.) Serta Kerugian Immateril sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai.
 10. Untuk membayar uang paksa (*dwang som*) secara tanggung renteng sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini;
 11. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Atau, Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan Kuasa Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 11 Mei 2021 terhadap Gugatan Penggugat sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Obscur Libel dan Tidak Jelas karena Kontradiksi antara posita dengan petitum.

- Bahwa pada petitum gugatan angka 6 , Penggugat menyatakan:
"Surat-surat/Akta-akta yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara Tergugat, Turut Tergugat maupun dengan pihak ketiga atas agunan kredit dalam yang telah dibuat di hadapan Notaris Endra Thaslim,SH. Sebagaimana Akte No.14 tertanggal 07 Juni 2018 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat"
- Bahwa pada petitum gugatan angka 7 , Penggugat menyatakan:
Bahwa berdasarkan pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 (1) RGB, Menyatakan putusan uit voerbaar bij Voorraad hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika ada keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Terhadap gugatan penggugat ini adalah didukung dengan bukti-bukti yang

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



otentik, maka sudah sepatutnyalah putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi

- Bahwa sesuai dengan putusan perkara **No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn** perjanjian yang dituangkan dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Medan bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah dibuat di hadapan Notaris Endra Thaslim,SH. Sebagaimana akte No.14 tertanggal 07 Juni 2018
- Bahwa sebelumnya Tergugat sudah melakukan gugatan wan prestasi/Ingkar Janji perkara **No. 24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn** yang telah di putus oleh hakim dan dituangkan dalam Salinan Putusan Perkara **No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn** pada hari senin tanggal 24 agustus 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap (**Inkracht Van Gewisjde**).
- Bahwa menurut hukum posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan (kontradiksi), dan oleh karena itu berdasarkan uraian di atas,gugatan penggugat dalam perkara dikategori sebagai gugatan yang kabur (*obsuur libel*) dan **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

2. Gugatan Penggugat Nebis in idem.

- Bahwa Gugatan Penggugat mengandung Azas Nebis In Idem berdasarkan salinan putusan perkara **No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn** dan Ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yang Berbunyi "*Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama,dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula*";
- Bahwa pada uraian dalil Gugatan Penggugat disebutkan berkaitan dengan tanah objek pokok perkara yang dijaminakan berupa satu unit tanah dan bangunan milik Penggugat dengan sertifikat hak milik No.4575 seluas 343 M2 (tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Tanjung Gusta, Kecamatan Sunggal, Kab Deli Serdang yang tercatat serta terdaftar atas nama HUSNI dimaksud objek pokok perkara gugatan perdata tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak mengakui bahwa perkara **No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn** telah di putus dengan putusan yang

Halaman 7 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



menghukum Penggugat membayar pelunasan tunggakan angsuran pokok ditambah tunggakan bunga dan tunggakan keterlambatan denda sejumlah Rp.236.213.093,54 (dua ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga belas ribu sembilan puluh tiga koma lima puluh empat rupiah).

- Bahwa faktanya terhadap sengketa perkara **No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn** adalah **telah selesai dan berakhir** dengan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan Ingkar Janji/Wan Prestasi dengan tidak memenuhi pembayaran sesuai dengan perjanjian tersebut dan oleh karenanya gugatan Penggugat mengandung azas *nebis in idem*, yang tidak dapat dipersoalkan atau diajukan gugatan lagi;
- Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum di atas, gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk verklaard**).

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa Tergugat I.c dahulu Penggugat tetap pada dalil-dalil Gugatan sebelumnya pada perkara **No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn** dan menolak secara tegas gugatan Penggugat I.c dahulu Tergugat dan Gugatan Penggugat dalam perkara **No.221/Pdt.G/2021/PN Mdn**;
- Bahwa apa yang dikemukakan dalam gugatan ini secara mutatis mutandis menjadi bagian dari pokok perkara ini sehingga tidak perlu di ulangi lagi.
- Bahwa Penggugat telah terbukti melakukan ingkar janji sebagaimana telah di putusan dalam Salinan Putusan Perkara **No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn** pada hari senin tanggal 24 agustus 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap (**Inkracht Van Gewijsde**).
- Bahwa pada point ke-2 Posita Gugatan Penggugat tidaklah benar karena sejak sebelum pandemic covid-19 yaitu, bulan Desember 2019 Penggugat sudah mulai terlambat untuk melakukan pembayaran angsuran yang ditetapkan hal ini mengakibatkan kerugian terhadap Tergugat;
- Bahwa pada point ke-4 dan Ke-5 Posita Gugatan Penggugat tidak benar, dan menolak secara tegas, karena tergugat melaksanakan kewajiban sesuai dengan prosedur yang berlaku juga telah memberikan peringatan-peringatan melalui 3 (tiga) kali surat peringatan dan somasi sebanyak 2 (dua) kali untuk mengingatkan Penggugat akan

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya yaitu, Somasi Nomor : 07/KA-BA/VI/2020 tertanggal 08 Mei 2020 dan juga dengan Somasi Nomor: 10/KA-BHB/V/2020 tertanggal 19 Mei 2020;

- Bahwa akibat tindakan Penggugat yang telah lalai memenuhi kewajibannya sampai saat ini, Tergugat telah dirugikan sebesar:

Tunggakan Pokok sebesar Rp.148.529.620,12 ;

Tunggakan Bunga sebesar Rp. 20.634.378,45;

Denda Sebesar Rp. 67.049.094.97 +

Total **Rp.236.213.093,54;**

- Bahwa Penggugat tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan isi putusan perkara **No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn** yaitu membayar pelunasan tunggakan angsuran pokok ditambah tunggakan bunga dan tunggakan keterlambatan denda sejumlah Rp.236.213.093,54 (dua ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga belas ribu sembilan puluh tiga koma lima puluh empat rupiah).
- Bahwa Pada poin Ke-6 dan Ke-7, pada posita Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat bertindak diluar prosedur hukum adalah tidak benar, karena Tergugat sudah melakukan upaya hukum sebelumnya dan dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Agustus 2020 yang dituangkan dalam salinan putusan perkara **No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn**;
- Bahwa terhadap poin ke-8 pada prinsipnya Tergugat menolak, Karena perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah dibuat di hadapan Notaris Endra Thaslim,SH. Sebagaimana akte No.14 tertanggal 07 Juni 2018;
- Bahwa walaupun Penggugat telah diminta untuk segera melakukan pembayaran/pelunasan kewajibannya atas Jumlah Terhutang tersebut, akan tetapi Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar tunggakan kewajibannya kepada Tergugat, sehingga Tergugat dapat melakukan Eksekusi Pengosongan terhadap satu unit tanah dan bangunan milik Penggugat dengan Sertifikat Hak milik No.4757 seluas 343 M2 (tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Tanjung Gusta, Kecamatan Sunggal, Kab Deli Serdang sebagai Jaminan atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa agar penggugat patuh untuk melaksanakan pembayaran tunggakan dan pelunasan maka patut secara hukum dikenakan denda (*Dwangsoom*) Sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu) per hari oleh karena

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan penggugat yang ingkar janji untuk membayar pelunasan tunggakan angsuran pokok ditambah tunggakan bunga dan tunggakan keterlambatan denda sejumlah Rp.236.213.093,54 (dua ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga belas ribu sembilan puluh tiga koma lima puluh empat rupiah);

- Bahwa dengan berdasar pada dalil- dalil hukum yang telah disampaikan diatas maka layak dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat.

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Pengadilan Negeri Medan agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Gugatan penggugat Tidak Jelas **Obscuur Libel**;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat mengandung **Azas Nebis in idem**;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima ;
2. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah dibuat di hadapan Notaris Endra Thaslim,SH. Sebagaimana Akte No.14 tertanggal 07 Juni 2018;
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan Ingkar Janji/Wan Prestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan putusan perkara **No.24/Pdt. G.S/2020/PN Mdn**, untuk membayar tunggakan dan melakukan pelunasan;
5. Mengabulkan Permohonan Tergugat untuk melakukan eksekusi Pengosongan terhadap Jaminan Sertifikat Hak milik No.4757 seluas 343 M2 (tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Tanjung Gusta, Kecamatan Sunggal, Kab Deli Serdang yang tercatat serta terdaftar atas nama HUSNI; atas Pinjaman Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar **Dwangsom**.

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 11 Mei 2021 terhadap Gugatan Penggugat sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/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

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa objek yang disengketakan oleh Penggugat adalah sebidang tanah seluas 343 m2 berikut bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 4757 atas nama Husni, yang terletak di Jalan Inpres, Dusun II, Desa Tanjung Gusta, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
3. Bahwa permasalahan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan upaya Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya dengan Tergugat, sama sekali tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat.

Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

4. Bahwa cara eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam **Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189** sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan **Staatsblad 1941:3**) jo. **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang)**.
5. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat cq. PT. Bank Perkreditan Rakyat Prima Madani Medan melalui suratnya Nomor: 00395/PM/K/01/21 tanggal 19 Januari 2021 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Surat Pengantar SKPT.
Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang yang menyebutkan:
"Penjual yang akan melakukan penjualan barang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang"
6. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat melakukan verifikasi kelengkapan berkas permohonan lelang tersebut.
7. Bahwa berdasarkan hasil verifikasi kelengkapan berkas permohonan lelang tersebut, permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Prima Madani Medan dinyatakan telah lengkap sesuai

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



persyaratan dan menurut jenisnya merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

8. Mengingat dokumen persyaratan dinyatakan telah lengkap sesuai persyaratan secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 PMK Lelang No. 27/PMK.06/2016** yang menyebutkan:
"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
9. Bahwa berdasarkan dokumen yang dilampirkan Tergugat, diketahui bahwa Penggugat telah WANPRESTASI. Hal ini terlihat dari adanya surat-surat peringatan yang disampaikan oleh Tergugat i.c. PT. Bank Perkreditan Rakyat Prima Madani Medan yang ditujukan kepada Husni selaku debitur i.c. Penggugat, yakni:
 - a. Surat Nomor: 02183/PM/K/12/18 tanggal 07 Desember 2018 perihal: Peringatan I;
 - b. Surat Nomor: 02186/PM/K/12/18 tanggal 12 Desember 2018 perihal: Peringatan II;
 - c. Surat Nomor: 00226/PM/K/05/19 tanggal 31 Mei 2019 perihal: Surat Peringatan III (Terakhir);
 - d. Surat Nomor: 00418/PM/K/09/19 tanggal 03 September 2019 perihal: Surat Panggilan Terakhir.
10. Bahwa sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU HT, selengkapnyaberbunyi:
"apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
11. Bahwa selanjutnya pada Pasal 20 ayat (1) UU HT, selengkapnyaberbunyi:
"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam



peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) UU HT, apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama *ic.* Tergugat mempunyai kewenangan berdasarkan undang-undang untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

13. Bahwa atas permohonan lelang dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Prima Madani Medan *ic.* Tergugat sebagaimana tersebut pada angka 5 diatas, maka Kepala KPKNL Medan telah mengeluarkan Surat Nomor: S-232/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 26 Januari 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang menetapkan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 02 Maret 2021 Pukul 10.00 waktu server (Sesuai WIB) dengan penawaran lelang melalui internet melalui alamat domain: <https://www.lelang.go.id> Dengan Penawaran Tertutup (*Closed Bidding*). Hal ini sesuai dengan **Pasal 24 ayat (1) PMK Lelang No. 27/PMK.06/2016** yang berbunyi:

(1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh:

- a. Kepala KPKNL ; atau
- b. Pejabat Lelang Kelas II

14. Bahwa berdasarkan Penetapan Harga Limit Lelang No. 00393/PM/K/01/21 tanggal 19 Januari 2021, bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Prima Madani Medan selaku penjual menetapkan nilai limit atas objek lelang berupa sebidang tanah seluas 343 m2 berikut bangunan yang ada diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 4757 atas nama Husni, yang terletak di Jalan Inpres, Dusun II, Desa Tanjung Gusta, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sebesar Rp.240.000.000,00.

Hal ini sesuai dengan **Pasal 43 ayat (1) PMK Lelang No. 27/PMK.06/2016** yang berbunyi **“Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit”**.

15. Bahwa nilai limit objek lelang yang ditetapkan oleh Penjual *ic.* Tergugat didasarkan pada hasil penilaian yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Prima Madani Medan, yang dituangkan dalam Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan tanggal 11 Januari 2021 atas nama Husni.



16. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang objek sengketa telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 17079/2021 tanggal 25 Februari 2021, untuk tanah SHM No.4757 an. Husni, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, untuk keperluan lelang;

Hal tersebut, sesuai **Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang**, yang mengatur sebagai berikut:

(1) Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKPT/SKT dari Kantor Pertanahan setempat.

17. Bahwa lelang dimaksud didahului dengan Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Februari 2021 melalui selebaran dan Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "WASPADA" yang terbit pada hari Selasa tanggal 16 Februari 2021, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas). Hal ini sesuai dengan **Pasal 51 ayat (1) PMK Lelang** yang berbunyi "**Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual**".
18. Bahwa sesuai **Surat Pernyataan** tanggal 07 Januari 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat, dinyatakan bahwa Tergugat **bertanggung jawab dan membebaskan** Turut Tergugat dari segala gugatan dan tuntutan hukum yang timbul akibat pelelangan tersebut.

Eksekusi Lelang Sesuai Pasal 6 UUHT

Terkait dengan dalil Penggugat pada nomor urut 7 dan 8 yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum pada tanggal 01 Maret 2021 melalui Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat **harus ditolak** karena Turut Tergugat melaksanakan jual secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam pasal 13 yaitu "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka hal tersebut



tidak beralasan. Hal ini dapat Turut Tergugat sampaikan pendapat sebagai berikut:

- a. Menurut Pasal 6 UUHT dinyatakan dengan tegas bahwa "apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
- b. Bahwa sesuai Pasal 20 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara sebagai berikut:
 - 1) Berdasarkan pasal 6 (vide pasal 20 ayat 1 huruf a), maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
 - 2) Berdasarkan titel eksekutorial (vide pasal 20 ayat 1 huruf b jo pasal 14 ayat 2 dan 3), maka pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan menggunakan titel eksekutorial, oleh karena pelaksanaannya dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dengan menggunakan hukum acara perdata sebagaimana dimaksud oleh pasal 224 HIR.
Bahwa lelang dengan titel eksekutorial diperlukan dalam hal obyek jaminan kredit terdapat masalah hukum, contoh adanya gugatan terkait hak kepemilikan dari pihak ketiga.
 - 3) Dengan adanya kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (vide pasal 20 ayat 2), maka dapat dilaksanakan penjualan dibawah tangan.
- c. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat uraikan pada angka 13 di atas, bahwa lelang tanggal 02 Maret 2021 dengan Risalah Lelang No.251/04/2021 terhadap obyek sengketa menurut jenisnya (vide Pasal 6 huruf e PMK Lelang jo. Pasal 6 ayat 5 Perdirjen KN Nomor: 2/KN/2017) adalah lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT bukan lelang berdasarkan titel eksekutorial.
- d. Bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji. Dengan demikian, maka pelaksanaan lelang dimaksud merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege).



- e. Lebih lanjut, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT berbeda dengan pelaksanaan eksekusi hipotek, dimana janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian, sehingga pelaksanaan eksekusi harus didahului dengan fiat executie (vide Pasal 224 HIR).
- f. Sedangkan pasal 26 UUHT menyebutkan "*selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan*".
- g. Bahwa pasal 26 tersebut di atas menurut hemat Turut Tergugat cukup tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), dan bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi pasal 6 UUHT.
- h. Dengan demikian, maka pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama tanpa memerlukan adanya fiat executie terlebih dahulu adalah sah menurut hukum.

Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan

19. Berdasarkan uraian kami diatas, maka Mohon Majelis Hakim **menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat** dalam petitum yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melaksanakan lelang seharusnya ada Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri bukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, karena proses lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan prosedur peraturan yang berlaku sehingga segala tindakan Turut Tergugat tidak mengandung adanya unsur perbuatan melawan hukum
20. Berdasarkan surat-surat peringatan Tergugat kepada Debitor (sesuai angka 9 di atas), maka debitor telah terbukti WANPRESTASI sehingga berdasarkan Pasal 6 UUHT maka "apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", tanpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerlukan persetujuan dari pemegang hak tanggungan, vide penjelasan Pasal 6 UUHT.

21. Bahwa terhadap proses lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: 251/04/2021 tanggal 02 Maret 2021 dinyatakan sah karena proses dan tata cara lelang Hak Tanggungan *a quo* telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat adalah sah secara hukum. Dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran.
22. Bahwa selanjutnya, sesuai Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.
23. Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:
“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.
24. Bahwa dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum huruf AJ angka 21 halaman 100 dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.**
25. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1210 K/SIP/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”**

M a k a : berdasarkan uraian dan alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat kiranya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat sesuai Risalah Lelang Nomor: 251/04/2021 tanggal 02 Maret 2021 adalah SAH dan bukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 17 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 221/Pdt.G/2021/PN Mdn, tanggal 10 Agustus 2021, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.475.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 144/2021 tanggal 23 Agustus 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 221/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 10 Agustus 2021 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 10 September 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 September 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 3 September 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 6 September 2021 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 10 September 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 September 2021;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 21 September 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 21 September 2021 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 September 2021

Halaman 18 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 27 September 2021;

Menimbang bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 221/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 10 Agustus 2021 yang disampaikan masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 September 2021, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 21 September 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 21 September 2021, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Menerima mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Debitur yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum surat-surat sebagai berikut:
 - Akta Perjanjian Kredit No. 14 tertanggal 7 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris Endar Thaslim, S.H;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 17/2019 tertanggal 8 Februari 2019 yang dibuat oleh Notaris Endar Thaslim, S.H;

Halaman 19 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membuat Perjanjian Kredit baru terhadap sisa pokok utang Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini diputus sampai dikembalikannya hak-hak Penggugat seluruhnya;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menyatakan, putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dalam menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dengan mempertimbangkan fakta persidangan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding I.c Tergugat dengan menolak Gugatan Pembanding I.c Penggugat;
2. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim sudah tepat dan tidak keliru dalam mengambil keputusan yang dituangkan dalam putusan Perkara No. 221/Pdt.G/2021/PN Mdn dengan menyatakan gugatan Pembanding I.c Penggugat Nebis In Idem;
3. Bahwa Pembanding I.c Penggugat menyatakan pada poin 9 dalam hal pembuktian menyebutkan "sangat mencolok sehingga terlihat jelas bahwa ada unsur tipu muslihat". Bahwa dalil tersebut tidak benar, Pembanding I.c Penggugat terlalu memaksakan dalil yang tidak pernah terungkap dalam persidangan juga Pembanding I.c Penggugat terlalu berani mengajari Majelis Hakim hanya karena Pertimbangan yang diinginkan Pembanding I.c Penggugat tidak dipertimbangkan dengan menyebutkan hal tersebut merupakan bentuk penyelewengan undang-undang;

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalil Pembanding yang menyebutkan mengenai akta perjanjian kredit dengan jaminan SHM No.4757 tersebut tidak memenuhi syarat formal adalah tidak benar, karenanya adalah dalil yang sangat mengada-ngada dan jauh dari fakta yang terungkap di persidangan;
5. Bahwa faktanya terhadap sengketa perkara No.24/Pdt.G.S/2020/PN Mdn adalah telah selesai dan berakhir dengan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan Pembanding telah terbukti melakukan Ingkar Janji/Wan Prestasi dengan tidak memenuhi pembayaran sesuai dengan perjanjian dan oleh karenanya perkara aquo yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap lahir karena adanya suatu perjanjian yang sah yang telah terjadi antara Pembanding I.c Penggugat dan Terbanding I.c Tergugat lakukan;
6. Bahwa mengenai pernyataan perjanjian tidak sah yang telah Pembanding I.c Penggugat sebutkan dalam Memori Banding poin 10 adalah Pernyataan tidak berdasar Pembanding I.c.Penggugat tersebut haruslah ditolak hal tersebut sangat mengada-ada dan tidak logika karena perjanjian yang dilakukan oleh Pembanding I.c dahulu Penggugat dan Terbanding I.c Tergugat adalah sah dibuat di hadapan Notaris Endra Thaslim,SH. Sebagaimana tertulis dalam Akte Perjanjian Kredit No.14 tertanggal 07 Juni 2018 dan sebagaimana tertulis dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.2027/2019 serta sebagaimana tertulis dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan No.17/2019 Tanggal 08 Februari 2019 dan telah pula dipertimbangkan oleh judex factie dalam Putusan;
7. Bahwa terhadap keberatan Pembanding I.c Penggugat mengenai perjanjian yang pada pokoknya menerangkan pada poin 11 bahwa Perjanjian dengan Terbanding/Tergugat tidak sah karena Pembanding/Penggugat adalah Debitur/Konsumen Terbanding, lahir bukan karena persetujuan melainkan karena cacat kehendak atau penipuan adalah dalil yang mengada-ngada dan tidak benar dan tidak sesuai dengan judex factie dan dapat diartikan oleh Terbanding I.c Tergugat sebagai perbuatan yang tidak beriktikad baik dimana sikap mengingkari yang Pembanding I.c Penggugat tunjukkan tersebut adalah sesuatu yang tidak dibenarkan secara hukum karena Pembanding I.c Penggugat masih tidak mau mengakui dan masih mengingkari perjanjian yang telah Pembanding I.c Penggugat buat secara sadar dan nyata telah disepakati bersama dan dituangkan dalam sebuah Akte Perjanjian Kredit No.14 tertanggal 07 Juni 2018 dan sebagaimana tertulis dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.2027/2019 serta

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertulis dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan No.17/2019 Tanggal 08 Februari 2019 dan bagaimana mungkin Pembanding I.c Penggugat masih berdalih bahwa perjanjian tersebut tidak sah sementara Majelis Hakim dalam salinan putusan perkara No.24/Pdt G.S/2020/PN Medan menyatakan bahwa perjanjian tersebut adalah sah dan Pembanding I.c Penggugat dinyatakan melakukan Perbuatan Wan Prestasi/ Ingkar janji atau sebagai Debitur Kredit Macet Oleh karenanya demi efektifitas uraian kontra memori banding ini, tidak perlu Terbandinganggapi secara berlebihan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh judex factie;

8. Bahwa Terbanding I.c Tergugat telah mengajukan bukti surat untuk menguatkan pembuktian yang diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan T-5;
1. Bahwa terhadap dalil-dalil pada poin 12 sampai dengan poin 14 pada memori banding Pembanding I.c Penggugat adalah patut untuk dikesampingkan karena dalil-dalil tersebut dimaksud tidak pernah disampaikan dan diperlihatkan sebelumnya pada saat pemeriksaan perkara aquo di persidangan. Lagipula tidak bernilai pembuktian *tegen bewijs* untuk mematahkan pembuktian bahwa benar adanya Wan Prestasi atau Ingkar Janji pada perjanjian yang dilakukan antara Pembanding I.c.Penggugat dengan Terbanding I.c. Tergugat;
2. Bahwa terhadap alasan-alasan keberatan selain dan selebihnya pada memori banding Pembanding I.c Penggugat adalah Hanya Ungkapan Perasaan Emosional dari Pembanding I.c Penggugat yang tidak relevan untuk sebagai alasan hukum keberatan terhadap pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim aquo. Dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan;
3. Bahwa dikarenakan Pembanding terus berdalih dan memberikan alasan-alasan yang tidak masuk akal maka Terbanding I.c Tergugat Berharap kepada Majelis Hakim untuk memberikan Putusan yang tegas dan seadil-adilnya;

Maka berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas, Terbanding I.c Tergugat dengan hormat memohon kiranya Pengadilan Tinggi Medan berkenan kiranya untuk memutus :

1. Menyatakan Menolak Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding untuk seluruhnya;
3. Mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding untuk Seluruhnya;
4. Menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Perkara No. 221/Pdt.G/2021/PN Mdn;

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan perjanjian yang dilakukan oleh Pembanding I.c Penggugat dan Terbanding I.c Tergugat adalah sah dibuat di hadapan Notaris Endra Thaslim,SH. Sebagaimana Akte No.14 tertanggal 07 Juni 2018;
6. Memerintahkan Pembanding I.c Penggugat untuk sesegera mungkin membayarkan tunggakan dan melakukan pelunasan kepada Terbanding I.c Tergugat;
7. Menyatakan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta milik Pembanding I.c Penggugat berupa satu unit tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik No.4757 seluas 343 M2 (tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Tanjung Gusta, Kecamatan Sunggal, Kab Deli Serdang yang tercatat serta terdaftar atas nama HUSNI;
8. Mengabulkan Permohonan Terbanding I.c Tergugat untuk melakukan sita eksekusi terhadap Jaminan atas Pinjaman Pembanding I.c Penggugat;
9. Memerintahkan Pembanding I.c Penggugat untuk mengosongkan objek berupa satu unit tanah dan bangunan milik Pembanding dengan sertifikat hak milik No.4757 seluas 343 M2 (tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Tanjung Gusta, Kecamatan Sunggal, Kab Deli Serdang yang tercatat serta terdaftar atas nama HUSNI;
1. Menghukum Pembanding I.c Penggugat untuk membayar *Dwangsoom* sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) setiap hari terhitung sejak perkara ini diputus;
1. Menyatakan putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum kasasi serta upaya hukum lainnya (*uit voerbar bij vooraad*);
2. Menghukum Pembanding I.c Penggugat untuk mematuhi Putusan ini;
3. Menghukum Pembanding I.c Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bilamana Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 221/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 10 Agustus 2021, serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan yang dapat mengubah putusan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding seperti terurai diatas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama maka Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan dalam putusan dan Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan;

Menimbang, bahwa ternyata memori banding adalah pengulangan dari jawaban, dan telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan benar serta tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 221/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 10 Agustus 2021, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan yang bersangkutan.

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 221/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 10 Agustus 2021, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 2 Desember 2021, oleh kami Albert Monang Siringoringo, SH., MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, DR. Longser Sormin SH., MH. dan DR. Henry Tarigan, SH., M.Hum. masing-masing sebagai hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 482/Pdt/2021/PT MDN, tanggal 29 Oktober 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding pada hari Kamis tanggal 9 Desember 2021 yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh Jontor Sihombing, SH., MH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

DR. Longser Sormin, SH.,MH

Albert Monang Siringoringo, SH., MH

DR. Henry Tarigan, SH., M.Hum

Panitera Pengganti

Jontor Sihombing, SH., MH

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp. 10.000,-
 2. Redaksi putusan Rp. 10.000,-
 3. Pemberkasan Rp. 130.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 25 dari 25 Putusan Nomor : 482/Pdt/2021/PT MDN