

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Wijayanti Asri, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004.
- Suhardi Gunarto, *Usaha Meningkatkan Kinerja & Kepatuhan Perbankan Di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Offset, 2004.
- Waluya Harry, *Ekonomi Moneter, Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.
- Mahmoedin As. H, *Etika Bisnis Perbankan*, Mulia Sari, Jakarta, 1994,.
- Darmawan Indra, *Pengantar Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.
- Hasibuan P.S Malayu, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2008.
- Badruzaman Darus Mariam, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989.
- Mohammad Djohan, *Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1990.
- Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Alumni, Bandung, 2005.
- Harahap Yahya M., *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta; PT. Gramedia, 1989.
- _____, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Soemitro rochmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung; PT. Eresco, 1987.
- Prasetya rudy, *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995.
- Riyadi Selamat, *Banking Assets And Liability Management*, Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2006.
- Mantayborbir.S, et.all, *Pengurusan Piutang Macet Pada PUPN/BUPLN (Kajian Teori dan Praktik)*, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2001.
- Soekanto soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2006.

Hadinoto Soeanto, *Bank Strategy on Funding and Liability Management*, Jakarta: Gramedia, 2008.

Arifin Syamsul, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012.

Suyatno Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999.

Sitompul Zulkarnain, *Perlindungan Dana Nasabah Bank*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

Sitompul Zulkarnain, *Lembaga Penjamin Simpanan*, Bandung: Books Terrace & Library, 2007.

B. Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)

Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 Jo. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tertanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

C. Internet:

Uki Hary's Blog, "Peran dan Fungsi Bank Secara Umum", <http://ukiehary.wordpress.com/2012/04/02/peran-dan-fungsi-bank-secara-umum/>.

PUTUSAN

Nomor : 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SITI NURHAYANI, Umur 41 Tahun (14 Juli 1972), Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat T. KW. Damai Indah No. J-7 Kel. Kwala Begumit Kec. Binjai Kab. Langkat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **ALI HASAN HUSIN, S.H**, Advokat - Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Selamat No. 90-S Simpang Limun Kel. Siti Rejo III Kec. Medan Amplas Kota Medan. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Oktober 2013 selanjutnya disebut

PENGGUGAT.

MELAWAN:

Direksi PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Pusat, Berkedudukan di Jakarta Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat Cq **Kepala Cabang PT. Bank TABUNGAN NEGARA (Persero) Kantor Cabang Medan** berkedudukan di Jalan Pemuda No. 10-A Medan, , selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT;**

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn
Halaman 1 dari 33 Halaman

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 23 Oktober 2013 No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
- Telah membaca surat gugatan penggugat ;
- Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara ;
- Telah membaca dan mempelajari bukti surat penggugat dan Tergugat;
- Telah mendengar keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 23 Oktober 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 23 Oktober 2013 dibawah Nomor Register :607/Pdt.G/2013/PN.Mdn menguraikan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

- Bahwa, pada Tanggal 19 September 1997 Penggugat ada mengajukan Kredit Kepada Tergugat sebesar pinjaman pokok Rp 5.000.000,-(lima juta rupiah) dengan anggunan (jaminan) 1 unit rumah dan tanah Blok J No. 7 Perumahan Taman Kwala Damai, pinjaman tersebut untuk pembelian sebuah rumah berikut tanahnya dari PT RAISA UATAMA RSS T. 36 Blok J No. 07 dan telah lunas.
- Bahwa, pada tanggal 4 Agustus 2009 Penggugat mengajukan Kredit Kembali Kepada Tergugat Pinjaman Pokok sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan anggunan tanah dan bangunan Perumahan Kwala Damai Blok J No. 7 Kel. Kwala Begumit Kec. Binjai Kab. Langkat, SHM No. 412 Jenis Kredit Non KPR, Penggunaan Kredit Griya Multi, Jangka Waktu Kredit 120 bulan, Jatuh Tempo Kredit 4 Agustus 2019.
- Bahwa, pada tanggal 3 September 2010 Penggugat mengajukan Kredit Kembali Kepada Tergugat Pinjaman Pokok sebesar Rp 115.000.000,-

(seratus lima belas juta rupiah) dengan anggungan tanah dan bangunan Perumahan Kwala Damai Blok J No. 7 Kel. Kwala Begumit Kec. Binjai Kab. Langkat, SHM No. 412 Jenis Kredit Non KPR, Penggunaan Kredit Griya Multi, Jangka Waktu Kredit 120 bulan, Jatuh Tempo Kredit 3 September 2020.

- Bahwa, pembayaran cicilan berikut sudah disetor 6 bulan, adapun pinjaman dari Tergugat, Penggugat membuka usaha jual beli ayam potong, dalam 1 tahun belakangan ini usaha Penggugat mengalami penurunan akhirnya Penggugat menunggak.
- Bahwa, pada bulan Juli 2012 Penggugat ada ditunjukkan oleh Petugas Tergugat tentang Pelelangan Pertama namun suratnya tidak diberikan kepada Penggugat.
- Bahwa, pada tanggal 28 Agustus 2012 Penggugat ada mengajukan surat kepada Tergugat dengan hal Permohonan PBJ a/n Siti Nurhayani SHM No. 412 No.Rek: 00003-01-03-002409-8, namun tidak diindahkan oleh Tergugat.
- Bahwa, pada tanggal 16 Oktober 2013 Penggugat menerima surat dari Tergugat dengan perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, karena itu Penggugat sangat keberatan padahal jatuh tempo pada tanggal 3 September 2020.
- Bahwa, secara yuridis perbuatan Tergugat yang tidak mengindahkan pengajuan permohonan PBJ dan langsung mengirim surat pemberitahuan Tanggal Lelang dan pengosongan objek lelang dan menyuruh Penggugat untuk melunasi hutang Penggugat seluruhnya tanpa prosedur hukum yang berlaku dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daads), karena jatuh tempo masih jauh yaitu tahun 2020.
- Bahwa, akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat sangat dirugikan karena itu Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan yang berwenang demi keadilan dan kepastian hukum, untuk itu agar Bapak Ketua/Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 3 dari 33 Halaman

Perkara ini menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menetapkan hutang Penggugat sebesar: 115.000.000 (seratus lima belas juta) kemudian dikurangi cicilan yang telah dibayar Penggugat sebesar Rp 10.809.600,- (sepuluh juta delapan ratus sembilan ribu enam ratus rupiah) sehingga hutang yang tersisa menjadi Rp 104.200.400 (seratus empat juta dua ratus ribu empat ratus rupiah) dan memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan agunan (surat tanah atas nama Penggugat) kepada Penggugat dengan baik dan bebas agunan dan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat baik secara materil maupun secara moril, kerugian materil Penggugat sebesar Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) dan kerugian moril karena Penggugat merupakan seorang wiraswasta sehingga para pelanggan Penggugat kurang percaya kepada Penggugat sehingga kalau ditaksir dengan uang sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah).

- Bahwa, untuk menjamin gugatan Penggugat tidak nihil, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan Sementara terhadap harta Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak terutama Tanah Objek Sengketa.
- Bahwa, untuk menghindari pembiayaan yang lebih besar dan waktu yang lebih lama dalam menyelesaikan perkara ini dimohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk dapat memutus dengan putusan serta merta (uit voerbar bij vorrad) walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali.
- Bahwa, beralasan juga Bapak Ketua/Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah) per harinya apabila Tergugat lalai menjalankan putusan ini terhitung sejak perkara ini didaftar di Pengadilan Negeri Medan sampai dengan putusan ini mempunyai

kekuatan hukum yang tetap, serta menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul karena perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk memanggil para pihak untuk bersidang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan dengan mengambil putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMER

- a) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- b) Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
- c) Menetapkan hutang Penggugat sebesar: 115.000.000 (seratus lima belas juta) kemudian dikurangi cicilan yang telah dibayar Penggugat sebesar Rp 10.809.600,- (sepuluh juta delapan ratus sembilan ribu enam ratus rupiah) sehingga hutang yang tersisa menjadi Rp 104.200.400 (seratus empat juta dua ratus ribu empat ratus rupiah)
- d) Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan agunan (surat tanah atas nama Penggugat) kepada Penggugat dengan baik dan bebas agunan ;
- e) Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat baik secara materil maupun secara moril, kerugian materil Penggugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian moril karena Penggugat merupakan seorang wiraswasta sehingga para pelanggan Penggugat kurang percaya kepada Penggugat sehingga kalau ditaksir dengan uang sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah).Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 5 dari 33 Halaman

agunan (surat tanah atas nama Penggugat) dengan baik dan bebas agunan

- f) Meletakkan Sita Jaminan Sementara terhadap harta Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak terutama Tanah Objek Sengketa.
- g) Memutus dengan putusan serta merta (uit voerbar bij vorrad) walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali.
- h) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah) per harinya apabila Tergugat lalai menjalankan putusan ini terhitung sejak perkara ini didaftar di Pengadilan Negeri Medan sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- i) Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul karena perkara ini.

SUBSIDAIR

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk penggugat hadir kuasanya : ALI HUSIN, SH, sedangkan untuk Tergugat hadir kuasanya FIRMAN, SH dan PERANITA MANIHURUK, SH, kesemuanya adalah pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan, berkedudukan di Jalan Pemuda No.10 A Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 November 2013;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan jalan damai melalui Mediasi, dan atas kesepakatan para pihak telah memilih Hakim BASLIN SINAGA, SH, MH selaku Mediator, akan tetapi sesuai

agunan (surat tanah atas nama Penggugat) dengan baik dan bebas agunan

- f) Meletakkan Sita Jaminan Sementara terhadap harta Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak terutama Tanah Objek Sengketa.
- g) Memutus dengan putusan serta merta (uit voerbar bij vorrad) walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali.
- h) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah) per harinya apabila Tergugat lalai menjalankan putusan ini terhitung sejak perkara ini didaftar di Pengadilan Negeri Medan sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- i) Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul karena perkara ini.

SUBSIDAIR

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk penggugat hadir kuasanya : ALI HUSIN, SH, sedangkan untuk Tergugat hadir kuasanya FIRMAN, SH dan PERANITA MANIHURUK, SH, kesemuanya adalah pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan , berkedudukan di Jalan Pemuda No.10 A Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 November 2013;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan jalan damai melalui Mediasi, dan atas kesepakatan para pihak telah memilih Hakim BASLIN SINAGA , SH,MH selaku Mediator , akan tetapi sesuai

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT** dan menyatakan bahwa gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah kami sampaikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang termuat juga dalam pokok perkara.
2. Bahwa **TERGUGAT** menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan **PENGGUGAT**, kecuali apa yang telah diakuinya secara tegas;
3. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang antara **PENGGUGAT** (selaku Debitur) dan **TERGUGAT** (selaku kreditur) dalam bentuk Perjanjian Kredit Griya Multi (KGM) No. 00003-01-03-002409-8 pada tanggal 03 September 2010 dengan jumlah pinjaman pokok sebesar Rp 115.000.000 (Seratus Lima Belas juta Rupiah) jangka waktu kredit 120 bulan dengan agunan tanah dan bangunan Perumahan Kwala Damai Blok J No. 7 Kel. Kwala Begumit Kec. Binjai Kab. Langkat, SHM No.412 Siti Nurhayani yang telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama No. 408/2011, Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual No. 11 tanggal 03 September 2010, serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.17 Tahun 2011 tanggal Tiga belas Januari 2011 yang kesemua akta tersebut dibuat oleh Notaris Ferry Susanto.SH di Medan
4. Bahwa gugatan **PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM** (Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond).
Di dalam posita No 09 dalam gugatannya, **PENGGUGAT** menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum karena

perbuatan **TERGUGAT** yang melaksanakan lelang agunan terhadap jaminan kredit **PENGGUGAT**, perbuatan melawan hukum yang mana telah dilakukan oleh **TERGUGAT** tidak jelas dari dalil gugatan, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh kantor **TERGUGAT** sudah benar dan telah melalui mekanisme sesuai ketentuan yang berlaku.

5. Bahwa pada posita nomor 8 dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** mengenai Surat Permohonan Penebusan Barang Jaminan yang didalilkan penggugat sebagai perbuatan melawan hukum, dalam hal ini dapat kami tegaskan dalil penggugat adalah tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada dan pihak **TERGUGAT** tidak pernah menerima surat permohonan Penebusan Barang Jaminan (PBJ) tertanggal 28 Agustus 2012 tersebut karena surat permohonan yang didalilkan penggugat sebagai dasar gugatan tidak ada tanda terima yang jelas yang membuktikan bahwa permohonan tersebut telah disampaikan kepada **TERGUGAT**.
6. Bahwa **TERGUGAT** telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Kredit, antara lain:
 - a. Surat Konfirmasi Pembayaran Angsuran KPR No. 047/MDN.U/LCWO/III/2012 tanggal 09 Maret 2012;
 - b. Surat Peringatan I No. 105/Mdn.Ut/LCWO/SP I/V/2012 tanggal 10 Mei 2012;
 - c. Surat Peringatan II No. 164/Mdn.Ut/LCWO/SP II/VI/2012 tanggal 13 Juni 2012;
 - d. Surat Peringatan III No. 328/Mdn.Ut/LCWO/SP III/VII/2012 tanggal 09 Juli 2012.
7. Bahwa ternyata Surat Peringatan yang disampaikan oleh **TERGUGAT** tersebut juga tidak diindahkan dan ditanggapi sebagaimana mestinya dan dengan **itikad tidak baik** telah berusaha menghindari kewajibannya kepada **TERGUGAT**, sehingga kewajiban hutang penggugat menjadi

berlarut menjadi kredit bermasalah dan macet. Hal ini diakui oleh **Penggugat** semenjak bulan September 2010 sampai dengan gugatan didaftarkan ke Pengadilan, **Penggugat** mengakui hanya membayar angsuran sebanyak 6 kali saja.

8. Bahwa perbuatan **PENGGUGAT** yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit tentang Debitur Wanprestasi yang telah ditandatangani oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**, yang bunyinya sebagai berikut :

Pasal 15 ayat (1) huruf a :

"DEBITUR wanprestasi, apabila terjadi salah satu atau lebih peristiwa-peristiwa adalah sebagai berikut:

DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan."

Sehingga berdasarkan klasula pasal tersebut **PENGGUGAT** tidak membayar angsuran kredit dan telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang telah tertuang dalam Perjanjian Kredit yang mengikat kedua belah pihak. (**azas pacta sunt servanda**)

9. Bahwa perbuatan **PENGGUGAT** yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "**Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu**", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cedera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud ;

10. **PENGGUGAT** telah melakukan wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan. "

11. Bahwa sesuai dengan pasal 18 Perjanjian kredit mengenai Penagihan seketika seluruh hutang dan pengosongan rumah ayat 1 yang berbunyi :

"Menyimpang dari jangka waktu kredit sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1 huruf D, Bank Berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh hutang debitur kepada bank yang timbul dari perjanjian kredit ini atau melakukan upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit".

12. Bahwa terhadap tindakan wanprestasi **PENGGUGAT yang tidak melaksanakan pembayaran secara tertib dan teratur sebagaimana mestinya maka TERGUGAT** melakukan penjualan agunan secara umum berdasarkan **Eksekusi Lelang Hak Tanggungan melalui Balai Lelang yang ditunjuk (Balai Lelang Star)** untuk menyelesaikan kredit bermasalah dan melunasi seluruh kewajiban hutang **Penggugat** kepada **Tergugat**. Dalam proses lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum sebagai mana diatur dengan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Ketentuan yang mengatur tentang lelang dalam UU No.4/ Tahun 1996 :
Tentang Hak Tanggungan

- Pasal 6 UUHT yaitu :**"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai**

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 11 dari 33

Halaman

hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

- Pasal 20 ayat (1) UUHT yaitu :Apabila Debitur cedera janji, maka **“Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya”**, sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.

13. Tentang Sita Jaminan

Bahwa objek yang dimohonkan sita oleh **PENGGUGAT** berupa harta milik **TERGUGAT** dan terutama harta yang menjadi sengketa, adalah tidak mempunyai dasar hukum, karena tanah dan bangunan yang dimohonkan sita tersebut saat ini kepemilikannya dan penguasaan fisik jaminan masih dihuni dan dikuasai oleh **PENGGUGAT** dan jaminan tersebut juga telah dibebankan hak tanggungan sehingga jaminan tidak dibenarkan untuk dikenakan sita jaminan atas barang jaminan (**Vide Pasal 227 HIR**). Mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan sita dari **PENGGUGAT** tersebut.

14. Dengan demikian dalil **Penggugat** yang menyatakan **Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan secara fakta hukum, kami mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini dapat menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan tidak diterima (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*).

DALAM REKONVENSII

1. Bahwa terhadap dalil-dalil **Penggugat** Rekonvensi/**TERGUGAT** Konvensi yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa **Penggugat** Rekonvensi/**TERGUGAT** Konvensi menolak seluruh dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh **Penggugat** Rekonvensi/**TERGUGAT** Konvensi;
3. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang antara **PENGGUGAT** (selaku Debitur) dan **TERGUGAT** (selaku kreditur) dalam bentuk Perjanjian Kredit Griya Multi (KGM) No. 00003-01-03-002409-8 pada tanggal 03 September 2010 dengan jumlah pinjaman pokok sebesar Rp 115.000.000 (Seratus Lima Belas juta Rupiah) dengan agunan tanah dan bangunan Perumahan Kwala Damai Blok J No. 7 Kel. Kwala Begumit Kec. Binjai Kab. Langkat, SHM No.412 Siti Nurhayani yang telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama No. 408/2011, jenis Kredit Non KPR, jangka waktu kredit 120 bulan, jatuh tempo kredit 3 September 2020 dilegalisasi di hadapan Notaris Ferry Susanto, Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual No. 11 yang dibuat Notaris Ferry Susanto, serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.17 Tahun 2011 tanggal Tiga belas Januari 2011 yang dibuat oleh Notaris Ferry Susanto.
4. Bahwa perbuatan cidera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** telah menimbulkan kerugian bagi **TERGUGAT** yang dapat dirinci sebagai berikut :

4.1. Kerugian materiil berupa :

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 13 dari 33

Halaman

- a. Tidak dilunasinya hutang oleh **Tergugat Rekonvensi/ Penggugat** Konvensi sebagai berikut:

NAMA	SISA POKOK	TUNGGAKAN BUNGA	TUNGGAKAN DENDA	TOTAL
Siti Nurhayani	Rp 112.460.750	Rp 40.513.366	Rp 15.471.710	Rp 168.445.826

- b. Penyisihan laba perusahaan berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) yang seharusnya bisa disalurkan kembali sebesar hutang **PENGGUGAT** yaitu **Rp168.445.826** (seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat uluh lima ribu delapan ratus dua puluh enam rupiah)
- c. Pendapatan bunga tahunan sebesar 13,5% tahun yaitu $13,5\% \times \text{Rp } 168.445.826 =$
Rp 22.740.187,- (Dua puluh dua juta tujuh ratus empat puluh ribu seratus delapan puluh tujuh rupiah).

4.2. Kerugain immaterial :

Rusaknya reputasi **TERGUGAT** akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

5. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi/**Penggugat** Konvensi mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar **Tergugat Rekonvensi/Penggugat** Konvensi dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

PRIMER

Dalam Eksepsi

Dalam Provisi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (provisi).

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul.

DALAM REKONVENSİ:

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Kredit Griya Multi (KGM) No. 00003-01-03-002409-8 pada tanggal 03 September 2010 dan akta pengikatan Assesoire lainnya antara Penggugat dengan tergugat.
3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi melakukan cidera janji/Wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kerugian materiil sebesar Menghukum **TERGUGAT** membayar kerugian materiil sebesar Rp 186.974.866,86 (seratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus enam puluh enam koma delapan puluh enam rupiah) dan kerugian immateril Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai kepada **PENGGUGAT** secara tunai;

5. Menyatakan dan menetapkan sah dan berdasarkan wilayah / domisili hukum pelelangan yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui Kantor Tergugat II (dalam konvensi);
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
7. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar **TERGUGAT** Rekonvensi/**PENGGUGAT** Konvensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini.

Subsida

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **TERGUGAT** mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, selanjutnya telah terjadi jawab-jawab antara penggugat dan Tergugat yaitu Penggugat mengajukan Replik dan Tergugat I mengajukan Duplik yang isinya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara dan dianggap telah dimuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya para penggugat mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya yang terdiri dari :

1. Foto Copy Surat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah No. 20761.K.0078.I tanggal 19 September 1997, bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda..... **P-1** ;
2. Foto Copy Surat Perjanjian Kredit No. 0003-01-03-002059 tanggal 4 Agustus 2009, bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda.....
P-2 ;
3. Foto Copy Surat Perjanjian Kredit No. 0003-01-03-02409-8 tanggal 3 September 2010, bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda..... **P-3** ;
4. Foto Copy Surat Permohonan PBJ tanggal 28 Agustus 2012, bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda..... **P-4**;
5. Foto Copy Surat Pemberitahuan tanggal lelang dan pengosongan objek lelang No, 424/Mdn.UT/LCWO/X/2013 tanggal 8 Oktober 2013, bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda.....
P-5;

Menimbang, bahwa bukti –bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya , ternyata masing-masing bersesuaian dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut ,untuk lebih meneguhkan dalil gugatannya para penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi 1 : JURAIDAH

- Bahwa setahu saksi perkara ini adalah masalah hutang piutang , dimana yang berhutang adalah penggugat bernama NUNUNG bersama suaminya ke Bank BTN sebesar Rp.115.000.000.(seratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa suami penggugat pada tahun 2012 pernah mau melunasi hutangnya sebesar Rp.110.000.000.- (seratus sepuluh juta rupiah) , akan tetapi PT BTN minta Rp.130.000.000.- (seratus tiga puluh juta rupiah) ;
- Bahwa akad kredit dilakukan pada tahun 2010;
- Bahwa yang menempati rumah agunan sekarang adalah penggugat ;
- Bahwa pinjaman kredit dipergunakan oleh penggugat untuk membuka usaha peternakan ayam , akan tetapi usahanya bangkrut lebih kurang 2 (dua) tahun sehingga kredit cicilannya macet ;
- Bahwa penggugat tidak mempunyai usaha lain selain dari peternakan ayam ;

Saksi 2 : DEVI SUSANTI

- Bahwa saksi mengetahui penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat sebesar Rp.115.000.000.- (seratus lima belas juta rupiah) pada tahun 2010 dan jatuh tempo pada tahun 2020;
- Bahwa penggugat meminjam uang tersebut untuk usaha peternakan ayam ;
- Bahwa penggugat pernah mau membayar hutangnya kepada tergugat sebesar Rp.110.000.000.- (seratus sepuluh juta rupiah) , akan tetapi

tergugat tidak mau , karena tergugat minta Rp.130.000.000.- (seratus tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa hutang penggugat sudah dicicil sebanyak 6 (enam) kali ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya yang terdiri dari:

1. Foto Copy Perjanjian Kredit No. 00003-01-03-002409-8 tanggal 03 September 2009, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda **T- 1 ;**
2. Foto Copy Pengakuan Hutang dan Kuasa menjual No. 11, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda..... **T- 2 ;**
3. Foto Copy dari Sertifikat Hak Milik No. 412 An. Siti Nurhayani, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda **T- 3 ;**
4. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 408/2011, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda..... **T- 4;**
5. Foto Copy Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda **T-5, T-6, T-7 ;**
6. Foto Copy Surat Pemberitahuan tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang No. 424/Mdn.Ut/LCWO/X/2013, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda..... **T- 8 ;**

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 19 dari 33

Halaman

7. Foto Copy Surat Perihal Pemasangan Spanduk/Plang/Sticker Lelang No. 952/KLR-SA/X/13, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda..... **T-9;**
8. Foto Copy Selebaran Lelang melalui Koran Tribun Medan tanggal 23 Oktober 2013, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kemudian diberi tanda..... **T- 10 ;**

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut Tergugat mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi 1 :FERDINAN GHODANG ,SE

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Balai Lelang Star yang bertindak sebagai perantara dari pihak Bank dengan KPKNL ;
- Bahwa Balai Lelang Star adalah milik swasta , sedangkan KPKNL adalah milik Negara ;
- Bahwa dalam pelaksanaan lelang harus ada Surat Perintah Kerja ;
- Bahwa perkara ini sudah sampai tahap lelang , tetapi belum ada yang membeli ;
- Bahwa lelang yang dilakukan oleh Balai Lelang Star adalah Lelang atas dasar Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyampaikan kesimpulan (Konklusi) sebagai mana terlampir dalam Berita Acara yang untuk singkatnya dianggap telah dimuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menyampaikan tidak ada mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan ;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil eksepsi dari Tergugat menyangkut 2(dua) hal yakni :

- a. Gugatan penggugat obscuur libel atau kabur karena tidak didukung oleh dasar hukum yang jelas, dan memperinci perbuatan melawan hukum yang dlanggar, tidak terang isinya atau formulasi surat gugatan tidak jelas ;
- b. Gugatan penggugat kurang pihak (eksepsi Plurium litis Consortium) karena tidak menyertakan pihak Kementerian Keuangan RI cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota medan sebagai pihak yang menyelenggarakan Lelang ;

Pertimbangan hukum eksepsi butir a :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa pada bulan Juli 2012 penggugat ada ditunjukkan oleh petugas Tergugat tentang Pelelangan Pertama namun suratnya tidak diberikan kepada Penggugat, dan pada tanggal 28 Agustus 2012 penggugat mengajukan surat permohonan PBJ kepada Tergugat namun Tergugat tidak mengindahkannya dan pada tanggal 16 Oktober 2013 Penggugat menerima surat Pemberitahuan tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang dari

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 21 dari 33

Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat pada hal hutang penggugat baru jatuh tempo pada tanggal 3 September 2020, sehingga perbuatan Tergugat seluruhnya tanpa prosedur hukum yang berlaku dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daads) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah jelas diuraikan dan diperinci tentang perbuatan apa yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Penggugat dalam gugatannya, dengan demikian eksepsi tergugat pada butir a tidak beralasan karenanya patut ditolak ;

Pertimbangan hukum eksepsi butir b ;

Menimbang, bahwa dalam penentuan tentang siapa-siapa saja yang mesti digugat , sesungguhnya adalah merupakan hak dari penggugat, akan tetapi ada kalanya suatu gugatan telah menguraikan tentang peran dari orang atau pihak tertentu akan tetapi yang bersangkutan tidak didudukkan sebagai tergugat , sehingga dalam hal yang demikian boleh dikatakan bahwa gugatan kurang pihak ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan aquo ternyata pelaksanaan penjualan lelang belum terlaksana karena belum ada pembelinya, dan pihak KPKNL tidak pernah memberitahukan secara resmi kepada penggugat secara tertulis tentang pelaksanaan lelang, selain itu dalam gugatan aquo yang digugat oleh penggugat adalah tindakan Tergugat yang tidak mengindahkan Permohonan PBJ yang diajukan oleh Penggugat , dan langsung memerintahkan Pelaksanaan Lelang, jadi Penggugat bukan menggugat keabsahan Lelang itu sendiri, sehingga menurut Majelis Hakim Pihak Kementerian Keuangan cq KPKNL tidak perlu ikut digugat dalam perkara ini, dengan demikian eksepsi tergugat butir b juga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil eksepsi dari tergugat dinyatakan ditolak ,maka selanjutnya akan dipertimbangkan tentang pokok perkara ;



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

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat pada pokoknya menyangkut tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang didalilkan dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat langsung memerintahkan pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik penggugat pada tanggal 16 Oktober 2013 , pada hal penggugat sudah mengajukan Permohonan Penebusan Barang Jaminan (PBJ) tetapi Tergugat tidak mengindahkannya , sementara hutang penggugat kepada Tergugat baru jatuh tempo pada tanggal 03 September 2020 sehingga perbuatan tersebut dianggap tidak memenuhi prosedur hukum;

Menimbang, bahwa tergugat membantah dalil penggugat dengan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang oleh Kantor Tergugat sudah benar dan telah melalui mekanisme sesuai ketentuan yang berlaku , dimana tergugat telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet dengan menerbitkan Surat peringatan I, II dan III dan ternyata Surat Peringatan tersebut tidak diindahkan, dan Tergugat tidak pernah menerima **Surat Permohonan Penebusan Barang Jaminan (PBJ) tertanggal 28 Agustus 2012** , sehingga penggugat telah melakukan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dibantah oleh tergugat , maka penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 s/d P.5 dan keterangan 2(dua) orang saksi sebagaimana yang diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa bukti P.1 adalah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan besar pokok pinjaman sebesar Rp.5.000.000.-(lima juta rupiah) yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 19 September 1997 , dan menurut Penggugat kredit ini telah lunas sehingga tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 23 dari 33

Halaman



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

Menimbang, bahwa bukti P.2 adalah Perjanjian Kredit Non KPR yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah), yang diberikan pada tanggal 4 Agustus 2009 dengan jatuh tempo kredit tanggal 04 Agustus 2019, juga menurut Majelis Hakim bukti ini tidak relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti P.3 adalah Perjanjian Kredit Non KPR berupa Kredit Griya Multi sebesar Rp.115.000.000.- (seratus lima belas juta rupiah) yang diberikan pada tanggal 03 September 2010 dengan jangka waktu 120 bulan dan jatuh tempo tanggal 03 September 2020 ;

Menimbang, bahwa bukti P.4 adalah bukti adanya Permohonan PBJ yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat tertanggal 28 Agustus 2012, sedangkan bukti P.5 adalah sebagai bukti adanya pemberitahuan dari Tergugat kepada Penggugat tentang tanggal pelaksanaan lelang dan pengosongan objek lelang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan Tergugat yang memerintahkan pelaksanaan lelang atas objek jaminan aquo kepada KPKNL dan perbuatan tidak mengindahkan permohonan PBJ dari Penggugat dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang menentukan syarat-syarat adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri yaitu :

- Harus ada perbuatan yaitu setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat ;
- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- Ada kerugian;
- Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- Ada kesalahan (schuld);

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah perbuatan tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak, maka Majelis Hakim akan menganalisa dan mempertimbangkan apa motivasi dan dasar dari tergugat melakukan tindakannya, yaitu dengan menguraikan dan mempertimbangkan bukti-bukti tergugat terutama bukti T.I yaitu Perjanjian Kredit tertanggal 03 September 2009;

Menimbang, bahwa dalam pasal 15 Perjanjian Kredit tertanggal 03 September 2009 ditentukan tentang kapan debitur dinyatakan wanprestasi, yaitu apabila debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayar kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dan apabila debitur wanprestasi, maka kreditur memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya penggugat mengakui baru mencicil hutangnya kepada tergugat selama 6 bulan, dan setahun belakangan ini hutang penggugat menunggak karena usaha jual beli ayam penggugat merosot;

Menimbang, bahwa benar dalam pasal 1 Perjanjian Kredit ditentukan jangka waktu kredit 120 bulan dan jatuh tempo pada tanggal 03 September 2020, akan tetapi dalam pasal 18 ditentukan jangka waktu tersebut dapat disimpangi dan Bank berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan dapat seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang debitur dalam hal terjadi keadaan –keadaan yang disebutkan dalam pasal tersebut diantaranya jika debitur wanprestasi, dan dalam pasal 19 diberi wewenang kepada Bank untuk melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan Hak Tanggungan Tanggungan serta melaksanakan penjualan terhadap barang agunan berdasarkan Surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Debitur, sebagaimana telah dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan /Sertipikat hak tanggungan (bukti T-4);

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T-5, T-6, dan T-7, ternyata bahwa Tergugat telah memberi Peringatan I, II, dan III agar Penggugat melunasi tunggakan hutangnya kepada Tergugat, dan karena Penggugat tidak mengindahkan peringatan tersebut, lalu Tergugat menyerahkan pelaksanaan lelang atas barang jaminan kepada KPKNL dan Balai Lelang Star ;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas, dapat disimpulkan bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai pelaksanaan isi Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat, yaitu upaya untuk menyelamatkan kredit macet karena penggugat telah wanprestasi sehingga perbuatan Tergugat bukanlah perbuatan yang melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya yang mendalilkan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan penyelesaian kredit macet dari Penggugat kepada Tergugat telah dilaksanakan sesuai prosedur yang ditentukan dalam perjanjian kredit, dan tindakan Tergugat merupakan rangkaian dari proses pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan, sehingga perbuatan Tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum-petitum gugatan penggugat dinilai tidaklah beralasan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi (Penggugat dr)/Tergugat Dalam Kompensi (Tergugat dk) pada pokoknya mendalilkan telah terjadi hubungan hukum hutang piutang antara Penggugat dr dengan Tergugat dk dalam bentuk Perjanjian Kredit Griya Multi (KGM) tanggal 03 September 2010 sejumlah Rp.115.000.000.- (seratus lima belas juta rupiah) dengan agunan tanah dan bangunan Perumahan Kwala Damai

Blok J No.7 Kel.Kwala Begumit Kec.Binjai Kab.Langkat an. Siti Nurhayati yang telah diikat dengan Hak tanggungan peringkat pertama , dan Tergugat dr telah wanprestasi sehingga total tunggakan Tergugat dr adalah sebesar Rp.168.445.826.-(seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh lima delapan ratus dua puluh enam rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dr/Penggugat dk pada pokoknya membenarkan dalil penggugat dr /tergugat dk tersebut , hanya saja menurut Tergugat dr/Penggugat dk hutangnya tinggal Rp.104.200.400.- (seratus empat juta dua ratus ribu empat ratus rupiah) karena tergugat dr/penggugat dk telah mencicil hutangnya sebesar Rp.10.809.600.- (sepuluh juta delapan ratus Sembilan ribu enam ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat dr/Tergugat dk mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T.I s/d T.X dan keterangan 1(satu) orang saksi sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa menurut pasal 15 Perjanjian Kredit (Bukti T-1), debitur dinyatakan wanprestasi apabila :

- debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan;
- debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2(dua) kali angsuran;
- debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada pasal 11,12,13 dan 14 Perjanjian Kredit ;
- debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan –ketentuan dalam Perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Bank ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T-5, T-6, dan T-7 terbukti Tergugat dr/Penggugat dk telah diberi Surat Peringatan oleh Penggugat dr/Tergugat dk karena kredit Tergugat dr/Penggugat dk mengalami penunggakan sehingga tindakan Tergugat dr/Penggugat dk telah dapat dikwalifikasikan sebagai Debitur Wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat 1 huruf a dan b Perjanjian Kredit, dengan demikian Penggugat dr/tergugat dk telah dapat membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat dr/Tergugat dk dapat dikabulkan seluruhnya atau sebahagian ;

Menimbang, bahwa tentang Perjanjian Kredit Griya Multi (KGM) No.00003-01-03-002409-8 tertanggal 03 September 2010, oleh karena Perjanjian Kredit tersebut telah dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, dan kedua belah pihak cakap untuk membuat Perjanjian, dan perjanjian tersebut mengenai hal tertentu yaitu perjanjian pinjam uang, dan causa dari perjanjian tersebut halal, maka perjanjian kredit tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara, karenanya perjanjian tersebut sah menurut hukum, dengan demikian petitum gugatan angka 2 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat dr/Penggugat dk melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran lebih dari 2 (dua) kali angsuran, maka perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk telah tergolong cidera janji/wanprestasi, dengan demikian petitum gugatan angka 3 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang berapa besarnya tunggakan hutang Tergugat dr/Penggugat dk sampai saat ini, tidak alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dr/Tergugat dk mengenai perincian tunggakan hutang dimaksud, yang ada hanyalah bukti perincian tunggakan pada posisi tanggal 09 Juli 2012 sebagaimana diuraikan dalam Surat Peringatan Ke-III (bukti T-7), sehingga Majelis Hakim akan menentukan besarnya tunggakan hutang Penggugat dr/Tergugat dk berdasarkan bukti T-7 tersebut, yaitu sisa pokok

sebesar Rp.112.460.750.-, kewajiban angsuran sebesar Rp.28.586.604.- dan kewajiban denda sebesar Rp.3.019.777.-, sehingga total tunggakan hutang Tergugat dr/Penggugat dk adalah sebesar Rp.144.067.131.- (seratus empat puluh empat juta enam puluh tujuh ribu seratus tiga puluh satu rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dr/Penggugat dk mendalilkan bahwa hutangnya kepada Tergugat dr/Penggugat dk tinggal Rp.104.200.400,-, karena telah membayar cicilan sebesar Rp.10.809.600,-;

Menimbang, bahwa perhitungan Tergugat dr/Penggugat dk tersebut hanyalah didasarkan atas pengurangan cicilan yang telah dibayar 6 kali yang dikurangi dari pokok pinjaman, belum dihitung berapa bunga yang diperhitungkan oleh Tergugat untuk masa pinjaman selama 120 bulan dengan sistim perhitungan bunga anuitas , dimana dengan bunga 13,50 % pertahun saja jumlah bunga selama 120 bulan atau 10 tahun sudah mencapai 135 % dari pokok pinjaman , selain itu akibat penunggakan tersebut sesuai dengan Perjanjian Kredit , terhadap tunggakan tersebut dikenakan denda , sehingga perhitungan yang dibuat oleh Tergugatdr/Penggugat dk adalah keliru, dan Majelis Hakim memandang lebih tepat perhitungan tunggakan yang dibuat oleh Penggugat dr/Tergugat dk sebagaimana dalam bukti T-7;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian immaterial yang dimintakan oleh Penggugat dr/Tergugat dk tidak dapat dikabulkan oleh karena tidak dapat dibuktikan baik bukti surat maupun saksi , sehingga petitum gugatan angka 4 dikabulkan sebahagian ;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan angka 5 .oleh karena tidak diuraikan dasar dan alasannya dalam posita gugatan sebagai fundamentum petendi, maka petitum tersebut dinilai tidak beralasan oleh karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar putusan dapat dijalankan serta merta , menurut Majelis Hakim tuntutan tersebut tidak relevan dan berlebihan sebab tanpa adanya putusan Pengadilan pun seyogianya Penggugat dr/Tergugat dk dapat mengeksekusi sendiri barang jaminan dengan dasar Eksekusi Hak Tanggungan yang setiap saat dapat

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 29 dari 33

Halaman

dilaksanakan apabila dikehendaki sebagaimana halnya dalam perkara ini Penggugat dr./Tergugat dk telah melakukan Eksekusi Hak Tanggungan dengan melakukan pelelangan barang jaminan melalui KPKNL, sehingga petitum angka 6 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan agar Tergugatdr/Penggugat dk dihukum membayar uang paksa (dwangsom) juga harus ditolak ,oleh karena tuntutan yang demikian hanya dapat dikabulkan apabila Tergugat dihukum untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, dan tidak dapat dikabulkan apabila tergugat dihukum untuk membayar sejumlah uang ;

Menimbang , bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas , maka gugatan penggugat dr/tergugat dk dikabulkan untuk sebahagian dan menolak gugatan penggugat dr/tergugat dk untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dalam konpensi/tergugat dalam rekompensi dinyatakan ditolak, sedangkan gugatan penggugat dalam rekompensi/tergugat dalam konpensi dikabulkan sebahagian, maka posisi penggugat dalam konpensi/tergugat dalam rekompensi berada pada pihak yang kalah ,sehingga harus dihukum untuk membayar ongkos perkara sebesar yang akan disebut dalam amar putusan ;

Mengingat pasal 1243 dan seterusnya KUH Perdata, pasal-pasal dari RBG serta pasal-pasal dari Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Konpensi untuk sebahagian ;
2. Menyatakan sah dan berlaku perjanjian Kredit Griya Multi (KGM) No.00003-01-03-002409-8 tertanggal 03 September 2010 dan Akta Pengikatan Assecoire lainnya antara Penggugat dan Tergugat ;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi melakukan cidera janji/wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi membayar kerugian materiil sebesar Rp.144.067.131.- (seratus empat puluh empat juta enam puluh tujuh ribu seratus tiga puluh satu rupiah) secara tunai kepada Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Konpensi;
5. Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Konpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 416. 000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah) ;

Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 31 dari 33

Halaman

Demikianlah diputuskan dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 22 April 2014 oleh kami : SERLIWATY, SH, MH., sebagai Hakim Ketua, AGUSTINUS SETYA WT, SH., dan WASPIN SIMBOLON, SH, MH., masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 29 April 2014 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh ENNY RESWITA,SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

AGUSTINUS SETYA WT, SH.,

WASPIN SIMBOLON, SH, MH.,

HAKIM KETUA

SERLIWATY, SH, MH.,

PANITERA PENGGANTI

ENNY RESWITA, SH.,

Perincian Biaya Perkara :

· Ongkos Panggil	Rp. 405.000,-
· Materai	Rp. 6.000,-
· Redaksi	<u>Rp. 5.000,-</u>

Jumlah Rp. 416. 000,-

Terbilang : (empat ratus enam belas ribu rupiah) ;



Putusan Perk.Reg.No. 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 33 dari 33

Halaman