



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Bank BTN Cabang Ternate**, berkedudukan di Jalan Pahlawan Revolusi, Kel. Gamalama, Kota Ternate, Maluku Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : Lusiana Anjarsari, S.H., M.H., Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., Ahmad Fatoni, S.H., Ramdhan Mustapa, S.H., Imran Rosadi, S.H., Muh. Meidiaz Ismail, S.H., Sandy Pietter Latupeirissa, S.H., Prabu Satya Wiyata Putra, S.H., Daldo Nikiyuluw, Nur Rahmatilah, kesemuanya adalah pegawai PT Bank Tabungan Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 68/KUASA/DIR.2020 tanggal 24 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai.....Penggugat;

Lawan :

**ROSTIAWATY ARSJAD IMAN**, bertempat tinggal di RT 001 RW 001, Desa Hidayat, Kec. Bacan, Kabupaten Halmahera Selatan, selanjutnya disebut sebagai..... Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 18 Agustus 2020 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Tte, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah ditandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 0021020140827000007 tanggal 1 September 2014 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Ternate Tatiek Nurdjanti, S.H. (Bukti P-1), terhadap fasilitas kredit yang diterima Tergugat dan Penggugat berupa :

Halaman 1 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Jenis Kredit : Kredit Agunan Rumah (KAR)
  - b. Jumlah Kredit : Rp 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah)
  - c. Jangka Waktu : 96 (sembilan puluh enam) bulan
  - d. Jatuh tempo kredit : 7 Nopember 2022
  - e. Provisi : Rp. 1.450.000,- *eenmalig* dari jumlah kredit
  - f. Suku bunga : 13% per tahun
  - g. Angsuran per bulan : Rp. 2.518.100,-
  - h. Jenis agunan kredit : Tanah dan bangunan
  - i. Bukti kepemilikan agunan : SHGB No. 38/Kalumata
2. Bahwa sebagai jaminan pembayaran hutang sebagaimana yang telah disebutkan diatas, Tergugat telah menjaminkan dan mengagunkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 38 Kel. Kalumata, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate atas nama Rostiawaty A. Iman (Bukti P-2).
  3. Bahwa terhadap agunan yang dijaminakan, Penggugat selaku kreditur yang telah melakukan pengikatan sempurna pada agunan atas kredit yang diberikan kepada Tergugat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 701/2014 (Bukti P-3).
  4. Bahwa sesuai Pasal 1 Perjanjian Kredit Nomor 0021020140827000007 tanggal 1 September 2014, Tergugat berkewajiban untuk membayar pengembalian kredit beserta dengan bunga sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan yaitu selambat-lambatnya paling lama tanggal 7 setiap bulannya.
  5. Bahwa Penggugat sebagai Kreditur telah melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit kepada Tergugat dengan cara melakukan pencairan kredit melalui rekening atas nama Tergugat yang ada pada Penggugat, yang dapat dibuktikan dengan salinan rekening koran Tergugat.
  6. Bahwa dengan telah dicairkannya fasilitas kredit kepada Tergugat, maka Penggugat sebagai Kreditur beriktikad baik telah melaksanakan kewajiban dan prestasinya dengan sempurna kepada Tergugat.
  7. Bahwa terhadap kewajiban pembayaran tersebut berdasarkan Perjanjian Kredit, Tergugat wajib melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit, dimana waktu dan jumlah angsuran yang wajib dilunasi sesuai dengan jadwal angsuran pada tanggal 7 setiap bulan dan selambat-lambatnya akhir bulan pada bulan yang bersangkutan. Kewajiban pembayaran tersebut tetap harus dilakukan oleh dan menjadi tanggungan Tergugat sampai seluruh kewajiban/utang lunas dibayar oleh Tergugat sekalipun jangka waktu Perjanjian Kredit telah berakhir (Vide. Pasal 1 Perjanjian Kredit).

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan Pasal 26 Perjanjian Kredit Nomor 0021020140827000007 tanggal 1 September 2014 yang dilegalisasi oleh Notaris Ternate Tatiek Nurdjanti, S.H. tentang Domisili, Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domisili) yang tetap dan pasti di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat Kantor Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili.
9. Bahwa dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit Nomor 0021020140827000007 tanggal 1 September 2014 disebutkan debitur wanprestasi apabila :
  - a. 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 dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit;
  - b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran;
  - c. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian Kredit;
  - d. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Bank (Penggugat).
10. Bahwa sampai dengan gugatan ini didaftarkan, ternyata Tergugat tidak lagi menjalankan kewajibannya selaku debitur, sehingga demikian terbukti Tergugat telah melakukan Wanprestasi sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Kredit Pasal 15 Perjanjian Kredit Nomor 0021020140827000007 tanggal 1 September 2014 diatas, dan oleh karena Tergugat telah melakukan Wanprestasi maka Tergugat harus membayar lunas seluruh hutang dan atau kewajiban lainnya secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat.
11. Bahwa karena sudah tidak adanya iktikad baik dari Tergugat untuk melakukan pembayaran atas kewajibannya, maka Penggugat telah melaksanakan pembinaan kredit dengan menyampaikan surat peringatan kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali dan somasi dari Law Firm Penggugat dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Surat Peringatan I Nomor 214/S/TNT.III/CCRU/III/2018 tanggal 9 Maret 2018 perihal Surat Peringatan I (Bukti P-4);
  - b. Surat Peringatan II Nomor 237/S/TNT.III/CCRU/III/2018 tanggal 16 Maret 2018 perihal Surat Peringatan II (Bukti P-5);
  - c. Surat Peringatan III Nomor 976/S/TNT.III/CCRU/XI/2018 tanggal 30 Nopember 2018 perihal Surat Peringatan II (Bukti P-6).

Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte

#### 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

12. Bahwa terhadap peringatan-peringatan yang disampaikan Penggugat, namun Tergugat juga tidak menghiraukan surat-surat peringatan yang telah dikirimkan oleh Penggugat tersebut dan kembali hanya janji-janji saja dan bahkan tidak kooperatif lagi dalam upaya penyelesaian kewajibannya.
13. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran kewajiban sebagaimana tertuang dan ditandatangani dalam Perjanjian Kredit, yang merupakan Undang-Undang bagi para pihak sesuai Asas Pacta Sunt Servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, sehingga tindakan yang dilakukan Tergugat dikualifisir sebagai Perbuatan Wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata.
14. Bahwa yang menjadi dasar hukum (*rechts grond*) dalil-dalil gugatan adalah perbuatan Wanprestasi berdasar Pasal 1239 jo. Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPerdata yang dilakukan Tergugat berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, dan/atau melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga sangatlah beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat menerima dan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Wanprestasi.
15. Bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat yang tidak membayar kewajibannya, Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar karena selain tidak dibayarnya pokok kredit dan bunga, Penggugat juga harus mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan dalam proses penagihan, pembentukan cadangan kerugian Bank dan pengambilan hak Bank. Adapun kerugian tersebut belum termasuk kerugian immateriil yang harus diderita oleh Penggugat.
16. Berdasarkan ketentuan KUHPerdata, Penggugat berhak memperoleh ganti kerugian materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1267 KUHPerdata maupun kerugian akibat *Opportunity Loss* sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdata yang total kerugian materiilnya berjumlah Rp 93.006.684,- (sembilan puluh tiga juta enam ribu enam ratus delapan puluh empat rupiah), hal ini sebagaimana tertuang dalam salinan rekening koran (Bukti P-7) yang dapat Penggugat rinci sebagai berikut :
  - a. Sisa pokok sebesar Rp 76.019.358,- (tujuh puluh enam juta sembilan belas ribu tiga ratus lima puluh delapan rupiah)
  - b. Kewajiban bunga sebesar Rp 10.807.186,- (sepuluh juta delapan ratus tujuh ribu seratus delapan puluh enam rupiah)
  - c. Kewajiban denda sebesar Rp 6.180.140,- (enam juta seratus delapan puluh ribu seratus empat puluh rupiah)

Halaman 4 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini Tergugat tidak juga menunjukkan iktikad baik kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajiban pembayaran hutang.
18. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi illusoir (sia-sia) dengan maksud untuk menjamin pembayaran kewajiban Tergugat kepada Penggugat, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservator beslag*) sesuai Pasal 227 HIR atas harta milik Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38 Kel. Kalumata, Kota Ternate atas nama Rostiawaty A. Iman.
19. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan sangat beralasan tentang Tergugat akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi putusan Pengadilan dalam perkara ini, maka berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini.
20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, maka putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR, walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat.
21. Selain dari pada itu, oleh karena Tergugat merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, wajar kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini, dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Pasal 26, Perjanjian Kredit Nomor 0021020140827000007 tanggal 1 September 2014 yang dilegalisasi oleh Notaris Ternate Tatiek Nurdjanti, S.H. tentang Domisili, Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domisili) yang tetap dan pasti di Kantor Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 5 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Negeri di tempat Kantor Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili;
3. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;
  4. Menyatakan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38 Kel. Kalumata, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate atas nama Rostiawaty A. Iman adalah sah dan berharga sebagai agunan Penggugat;
  5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 38 Kel. Kalumata, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate atas nama Rostiawaty A. Iman;
  6. Menghukum Tergugat untuk membayar lunas seketika ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 93.006.684,- (sembilan puluh tiga juta enam ribu enam ratus delapan puluh empat rupiah);
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai dalam memenuhi putusan ini;
  8. Menyatakan sah menurut hukum kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan eksekusi lelang dan/atau penjualan lainnya secara sah berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap atas semua benda jaminan yang benar-benar ada dan objeknya tersebut tidak dalam keadaan gugur dikemudian hari;
  9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat;
  10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, pihak Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut berdasarkan Relas Panggilan pada tanggal 24 Agustus 2020, 4 September 2020 dan tanggal 29 September 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 6 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Rostiawaty Arsjad Iman Nomor 0021020140827000007 tanggal 1 September 2014, diberi tanda P-1;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 38 yang terletak di Kel. Kalumata Kec. Ternate Selatan Kota Ternate, diberi tanda- P-2;
3. Sertipikat hak Tanggungan No. 701/2014 tanggal 15 September 2014, diberi tanda P-3;
4. Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan Kuasa untuk menjual No. 03 tanggal 1 September 2014, diberi tanda P-4;
5. Surat peringatan I kepada Sdr. Rostiawaty Arsjad Iman No. 214/S/TNT.III/CCRU/III/2018 tanggal 9 Maret 2018, diberi tanda P-5;
6. Surat peringatan II kepada Sdr. Rostiawaty Arsjad Iman No. 237/S/TNT.III/CCRD/III/2018 tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-6;
7. Surat peringatan III kepada Sdr. Rostiawaty Arsjad Iman No. 976/S/TNT.III/CCRD/XI/2018 tanggal 30 November 2018, diberi tanda P-7;
8. Salinan rekening koran atas nama Rostiawaty Arsjad Iman periode 14 Agustus 2020, diberi tanda P-8.

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Tergugat telah menerima kredit dari Penggugat sebesar Rp 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 1 September 2014. Sebagai jaminan pembayaran hutangnya, Tergugat telah menjaminkan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 38 yang terletak Kel. Kalumata, Kota Ternate. Bahwa sampai dengan gugatan didaftarkan Tergugat tidak lagi menjalankan kewajibannya dan Penggugat telah menyampaikan surat peringatan kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali. Oleh karena itu Tergugat harus dinyatakan Wanprestasi dan harus membayar lunas seluruh hutang dan atau kewajiban lainnya secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp 93.006.684,- (sembilan puluh tiga juta enam ribu enam ratus delapan puluh empat rupiah);

*Halaman 7 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya dan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan diputus dengan verstek;

Menimbang, bahwa Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara / Pasal 283 RBg, "*barangsiapa yang mendalilkan memiliki suatu hak atau mengajukan suatu keadaan untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau keadaan tersebut*"

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut maka Penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-8;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah Perjanjian Kredit tertanggal 1 September 2014. Dalam perjanjian tersebut Tergugat menerima pinjaman dari Penggugat sebesar Rp 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 96 bulan dan angsuran per bulan sebesar Rp. 2.518.100,- (dua juta lima ratus delapan belas ribu seratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yaitu Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Kuasa Untuk Menjual No. 03 tanggal 1 September 2014, Tergugat telah memberikan jaminan kepada Penggugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 38 yang terletak di Kel. Kalumata, Kota Ternate (bukti P-2). Dalam bukti tersebut Tergugat telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk bersama-sama atau masing-masing, untuk menjual jaminan tersebut sebagai jaminan pelunasan pinjaman;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jaminan tersebut telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 248/2014 yang dibuat oleh dihadapan Tatiek Nurdjanti, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Ternate, dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Ternate dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 701/2014 tanggal 15 September 2014 (bukti P-3);

Menimbang, bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat tersebut sebagaimana bukti P-1 tersebut telah menimbulkan hak dan kewajiban para pihak sebagaimana tertuang dalam klausul perjanjian tersebut. Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, "*Semua perjanjian yang dibuat sesuai*"

Halaman 8 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte

#### 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

dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Oleh karena itu Tergugat wajib memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana dalam Perjanjian Kredit yang telah dibuatnya;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit tanggal 1 September 2014 disebutkan debitur 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 dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit; serta Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, yaitu : Surat Peringatan I No. 214/S/TNT.III/CCRU/III/2018 tanggal 9 Maret 2018, bukti P-6 yaitu Surat peringatan II No. 237/S/TNT.III/CCRD/III/2018 tanggal 16 Maret 2018 dan bukti P-7 yaitu Surat peringatan III kepada Sdr. Rostiawaty Arsjad Iman No. 976/S/TNT.III/CCRD/XI/2018 tanggal 30 November 2018, bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat telah lalai atau tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan isi perjanjian. Sehingga dalam hal ini para Tergugat harus dinyatakan ingkar janji atau wanprestasi. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUHPerdara,

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

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi karena hal sebagai berikut, yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Penggugat dapat membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat. Selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Pengugat;

Halaman 9 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 yang meminta agar gugatan dikabulkan seluruhnya, oleh karena petitum ini bergantung kepada dikabulkannya petitum-petitum yang lain maka petitum ini akan dipertimbangkan di bagian akhir;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan yang meminta agar dinyatakan sah menurut hukum Pasal 26 Perjanjian Kredit tanggal 1 September 2014, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut : Bahwa mengenai Tempat Tinggal Atau Domisili diatur dalam Buku I Bab III KUHPerdata. Dalam hukum, domisili berkaitan dengan kepastian hukum terkait dengan hal-hal untuk menentukan dimana subjek hukum harus dipanggil dan ditarik di muka pengadilan dan untuk menentukan pengadilan mana yang berkuasa terhadap subjek hukum tersebut. (vide Pasal 118 HIR/Pasal 149 RBg);

Menimbang, bahwa Domisili hukum dibagi menjadi 2 jenis yaitu : Domisili sesungguhnya (*Eigenlijke Woonplaats*) dan domisili yang dipilih (*Gezoken Woonplaats*). Domisili yang dipilih terdiri dari Domisili yang dipilih oleh undang-undang dan Domisili yang dipilih oleh para pihak. Mengenai Domisili yang tetap dan pasti diatur dalam pasal 24 KUHPerdata, yang pada pokoknya mengatur tentang Domisili yang lain dari tempat tinggalnya dalam hal pembuatan suatu akta atau soal tertentu. Dalam hal ini ditentukan pengadilan negeri manakah yang berwenang memeriksa dan mengadili pihak-pihak tersebut, jika dikemudian hari terjadi sengketa;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 26 Perjanjian Kredit tanggal 1 September 2014, Penggugat dan Tergugat telah bersepakat untuk memilih Domisili di Kota Ternate sehingga apabila terjadi sengketa maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan memutuskan adalah Pengadilan Negeri Ternate. Berdasarkan hal tersebut maka petitum angka 2 gugatan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi maka petitum angka 3 gugatan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 4 meminta agar tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 38 dinyatakan sah dan berharga sebagai agunan Penggugat. Oleh karena telah disepakati para pihak dalam Perjanjian Kredit tanggal 1 September 2014 dan telah dibuat APHT No. 248/2014, serta telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 701/2014 tanggal 15 September 2014, maka tanah dan bangunan tersebut telah sah menurut hukum sebagai jaminan kredit Penggugat. Oleh karena itu petitum angka 4 gugatan dapat dikabulkan;

Halaman 10 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang meminta agar dinyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas objek sengketa, oleh karena selama pemeriksaan perkara tidak diletakkan sita jaminan maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 6 gugatan meminta agar menghukum Tergugat untuk membayar lunas seketika ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 93.006.684,- (sembilan puluh tiga juta enam ribu enam ratus delapan puluh empat rupiah). Oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi maka Penggugat berhak untuk meminta pemenuhan prestasi, dalam hal ini berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya prestasi oleh Tergugat (vide Pasal 1243 KUHPerdara). Berdasarkan bukti P-8, kewajiban atau prestasi yang harus dipenuhi Tergugat adalah sebagai berikut:

- Sisa pokok pinjaman sebesar Rp 76.019.358,- (tujuh puluh enam juta sembilan belas ribu tiga ratus lima puluh delapan rupiah);
- Kewajiban bunga sebesar Rp 10.807.186,- (sepuluh juta delapan ratus tujuh ribu seratus delapan puluh enam rupiah);
- Kewajiban denda sebesar Rp 6.180.140,- (enam juta seratus delapan puluh ribu seratus empat puluh rupiah).

Oleh karena permintaan prestasi yang diminta Penggugat telah sesuai dengan ketentuan dan rasional, maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 7 meminta agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*). Bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) diatur dalam Pasal 606 dan Pasal 611 RV, yaitu petitum tambahan yang dapat dijalankan pada putusan yang amarnya adalah penghukuman/perintah (*condemnatoir*) yang bukan merupakan pembayaran sejumlah uang. Oleh karena itu petitum ini harus dinyatakan ditolak;

Menyatakan bahwa petitum angka 8 yang meminta agar Penggugat dapat melaksanakan eksekusi lelang atas benda jaminan, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut : Oleh karena jaminan kredit Tergugat berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 38 telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 248/2014, dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Ternate dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 701/2014 tanggal 15 September 2014, maka berlakulah ketentuan mengenai hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan, “*Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas*

Halaman 11 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*". Berdasarkan ketentuan tersebut maka pemegang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) memiliki sifat *preferen, droit de suite, specialitet* dan publisitas. Oleh karena itu petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 9 meminta agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoorbij voorraad*). Bahwa untuk menyatakan putusan serta merta harus dipenuhi syarat-syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 191 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000. Menurut Majelis Hakim karena selain tidak didukung oleh alat bukti dan alasan yang cukup, juga tidak terdapat urgensi mendesak maka petitum angka 9 gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebagaimana diatur dalam Pasal 192 RBg. Oleh karenanya petitum angka 10 yang meminta agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, dapat untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Buku III KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah menurut hukum Pasal 26 Perjanjian Kredit Nomor 0021020140827000007 tanggal 1 September 2014, yang memilih tempat tinggal hukum (domisili) yang tetap dan pasti di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat Kantor Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili;
4. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;
5. Menyatakan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 38 Kel. Kalumata, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate atas nama Rostiawaty A. Iman adalah sah dan berharga sebagai agunan kredit Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar lunas seketika ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 93.006.684,00 (sembilan puluh tiga juta enam ribu enam ratus delapan puluh empat rupiah);
7. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat dapat melaksanakan eksekusi lelang dan/atau penjualan lainnya secara sah berdasarkan putusan

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas semua benda jaminan dikemudian hari;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp461.000,00 (empat ratus enam puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, pada hari : Rabu, tanggal 4 Nopember 2020 oleh : Rudy Wibowo, SH.MH sebagai Ketua Majelis Hakim, John Paul Mangunsong, SH dan Sugiannur, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Jumat, tanggal 6 Nopember 2020 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh : Sumartini Wardio, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ternate dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanda dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

John Paul Mangunsong, SH.Rudy Wibowo, SH.MH.

Sugiannur, SH.

Panitera Pengganti,

Sumartini Wardio

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp.	75.000,00
3. Panggilan	Rp.	350.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	10.000,00
5. Materai	Rp.	6.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00

Jumlah Rp. 461.000,00

(empat ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Halaman 13 dari 13 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2020/PN.Tte

