



**PUTUSAN**  
**Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara:

**Austin Faradian Nur Subhan**, tempat/tanggal lahir di Depok Bogor, tanggal 4

Januari 1992, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan Swasta, beralamat di Mediterania GG3A, No.7, RT 006/RW 008, Kelurahan Baloï Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, saat ini beralamat bertempat tinggal di Perumahan Purimas 2, Blok B3, No. 10, Jl. Laksamana Bintan, Teluk Tering, Batam Kota, Kota Batam, dalam hal ini memberikan Kuasa Insidentil kepada Agustina Sri Wahyuni, sebagai orang tua kandung, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Nomor : 01/SIKI/2021/PN BTM., tanggal 1 Februari 2021, sebagai **Penggugat** ;

**M e l a w a n**

**1. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SEJAHTERA BATAM**, yang beralamat di Komplek Tanjung Pantun Blok A, No.13-14, Sei Jodoh Kota Batam, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hermawan, jabatan Pimpinan Kantor Cabang Mitra Raya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2021, sebagai **Tergugat I**;

**2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam (KPKNL)**, yang beralamat di Jl. Engku Putri, Belian, Kec. Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Tio Serepina Siahaan, SH., LL.M, 2. Didik Hariyanto, SH., M.M., 3. Anton Listyanto, 4. Fransiskus Mangambe, SH., LL.M 5. Maradon 6. Dian Subakti 7. Octavia Maya Soraya, SH., LL.M 8. Prita Anindya, SH., 9. Nizar Yudhistira, S.H., 10. Dina Assriana, S.H., 11. Mulyono, S.H., 12. Laely Marlina Padmawati, S.H., 13. Anggara Pradnya W. 14. Helmi Mufham 15. Dolok Simamora, 16. Fredi Zulkarnain, 17. Nina Nurniasih 18. Astrid Yolanda Eka

*Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Farahdewi dan Resma Akbar Arifin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2020, sebagai

**Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 25 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 25 November 2020 dalam Register Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan ini diajukan dalam rangka (perlindungan diri, keluarga, hartabenda, harkat dan martabat serta pekerjaan yang layak bagi kemanusiaan jo penyelamatan kekayaan dan keuangan Negara dan pembelaan negara) atas Perintah negara, konstitusi dan Undang-Undang, dimana Tiap-Tiap Warga Negara Berhak Dan Wajib Ikut Serta Dalam Upaya Pembelaan Negara berdasarkan (Pasal 27 ayat (3) UUD 1945 jo Pasal 26 ketetapan MPR RI NO: XVII/MPR/1998 tentang Hak asasi Manusia) c.q terkait dengan Tergugat yang akan melakukan tindakan keluar dari jalur hukum dengan melakukan pemaksaan pelaksanaan lelang, dimana atas pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut belum jatuh tempo pelunasan kontrak kredit dan hal demikian tentu akan merugikan Penggugat juga merugikan pendapatan Negara bukan Pajak;
2. Bahwa Gugatan ini diajukan atas Pembelaan juga perlindungan diri, keluarga dan harta benda terkait tindakan Tergugat I yang sudah keluar dari jalur hukum, maka atas sita eksekusi dan pelaksanaan lelang hak tanggungan wajib diberhentikan demi hukum. Dihawatirkan Penggugat atas tindakan kesewenang-wenangan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II dengan melakukan pelaksanaan lelang sebelum jatuh tempo kontrak kredit. Yang akan merugikan Penggugat baik formil maupun materiil meski atas pelaksanaannya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Batam atas permohonan dari Tergugat I. Oleh karenanya agar Yang Mulia Majelis Hakim mengetahui keadaan yang sebenarnya maka Penggugat mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat karena atas permohonan sita eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat I sangat melemahkan Penggugat karena hanya disertai bukti-bukti Tergugat I yang

*Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*

### 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

bisa merugikan Penggugat. Karenanya dalam hal ini terus terang Penggugat sangat keberatan sekali;

3. Bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan melawan hukum dengan keluar dari jalur hukum sebagaimana yang telah dilakukan Tergugat I kepada Penggugat. Yaitu sebagaimana dalam permohonan sita eksekusi yang diajukan Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Batam, Tergugat I tidak mengajukan bukti yang sebenarnya yaitu kontrak kredit antara Penggugat dan Tergugat I dimulai pada tanggal 9 Juni 2017 sampai dengan tanggal 9 bulan 6 tahun 2025 maka atas pelaksanaan sita eksekusi tersebut cacat hukum dan apabila dilakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan dengan segala akibat hukumnya menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menghentikan lelang eksekusi hak tanggungan yang saat ini sudah berproses di Pengadilan Negeri Batam atas obyek SHGB No. 5539 dengan luas 180 m<sup>2</sup> atas nama AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN yang terletak di Kel. Teluk Tering Kec. Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau setempat dikenal dengan : Komplek Perumahan Purimas 2, Blok A2 No.10, Teluk Tering, Batam;

4. Bahwa sebagai rincian data agunan atas SHGB No. 5539 yang menjadi jaminan di Tergugat I memiliki nilai jual sebagaimana apprasial tahun 2016 sebesar Rp. 1.200.000.000,- akan tetapi Tergugat I pada restructure perjanjian kredit No. 054/PKN/KSG.005/0617 tanggal 9 Juni 2017 nilainya telah diturunkan menjadi Rp. 599.375.000,- dan itupun Penggugat tidak punya perjanjian APHT. Dan apa yang sudah dilakukan Tergugat I untuk menjual aset milik Penggugat dengan sangat murah tentu hal ini sangat merugikan Penggugat;

5. Bahwa Penggugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, Penggugat sudah melakukan pembayaran pada tanggal 21 Maret 2018 sebesar Rp. 200.000.000,- kemudian Penggugat juga sudah melakukan pembayaran pada tanggal 17 September 2018 sebesar Rp. 22.000.000,- kemudian pada tanggal 21 Juni 2018 sebesar Rp. 15.000.000,- kemudian pada tanggal 4 April 2018 Penggugat juga membayar angsuran sebesar Rp. 6.900.000,- jadi bagaimana bisa Tergugat I menyatakan Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi terhadap Tergugat I kalau secara nyatanya di tahun 2018 saja Penggugat sudah melakukan pembayaran total sebesar Rp. 243.900.000,- oleh karenanya Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk lebih

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

mempertimbangkan hal ini dan sebelum tahun 2019 Penggugat merupakan debitur yang berprestasi dalam menjalani kewajiban sebagai nasabah. Pada tanggal 2 Juni 2017 Penggugat melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 5.000.000,- di tanggal 6 Maret 2017 Penggugat juga mengangsur sebesar Rp. 9.000.000,- dan ditanggal 14 Maret 2017 sebesar Rp. 9.200.000,- itu belum angsuran terakhir selama 17 bulan sebagaimana disaat Tergugat I melakukan permohonan sita eksekusi menyatakan kalau Penggugat sudah mengangsur 17 bulan. Oleh karenanya sebagaimana saya uraikan agar menjadi pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim;

**6.** Bahwa berdasarkan uraian di atas Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mendaftarkan eksekusi lelang sebagaimana surat nomor 022/SB/OPR-ADM/SP/005/0119 tertanggal 10 Januari 2019 dengan perihal surat pemberitahuan pendaftaran eksekusi lelang yang diajukan melalui Tergugat II. Jadi kapasitas Tergugat II dalam hal ini menjadi Tergugat II sangatlah tepat. Dan KPKNL Batam atau Tergugat II biar tahu bahwa perjanjian kredit Nomor 054/PKN/KSG.005/0617 tanggal 9 Juni 2017 itu masih lama berakhirnya yaitu pada tanggal 9 bulan 6 tahun 2025 sebagaimana data tagihan rekening pinjaman pada hari Kamis 10 Januari 2019 dengan plafon sebesar Rp. 479.500.000,- dengan baki debit sebesar Rp. 319.285.513,-;

**7.** Bahwa Penggugat sebagai warga negara Indonesia asli bertempat tinggal sesuai alamat domisili, tetap sesuai dengan identitas Penggugat di Perum Purimas 2 Blok B3 No.10, Jl. Laksamana Bintan, Teluk Tering, Batam Kota, Batam yang selalu tunduk patuh pada hukum kedaulatan Negara Republik Indonesia;

**8.** Bahwa Penggugat dulu sampai sekarang Nasabah PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SEJAHTERA BATAM, yang beralamat di Komplek Tanjung Pantun Blok A, No 13-14, Sei Jodoh – BATAM;

**9.** Bahwa berdasarkan perjanjian kredit tersebut Penggugat telah menjaminkan 1 bidang tanah seluas 180 m<sup>2</sup> dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5539/Teluk Tering yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 04 November 2011 terletak di Provinsi Kepulauan Riau Kota Batam Kec. Batam Kota Kel. Teluk Tering setempat dikenal dengan Perumahan Purimas 2 Blok A2 No. 10 dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 479.500.000 dengan jangka waktu 96 bulan;

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

**10.** Bahwa Penggugat merasa khawatir atas apa yang dilakukan Tergugat I sangat merugikan Penggugat dimana atas pelaksanaan lelang tersebut dilakukan oleh Tergugat I sebelum jatuh tempo berakhirnya masa kontrak kredit, tentu hal ini tidak adil sebagaimana dalam perjanjian kredit 054/PKN/KSG.005/0617 tanggal 9 Juni 2017 kedua belah pihak bersepakat menjalani kontrak kerjasama sampai dengan tanggal 9 Juni 2025;

**11.** Bahwa dalam hal ini kalau Penggugat dinyatakan tidak memenuhi kewajibannya secara nyatanya sisa hutang Penggugat tinggal sebesar Rp. 319.285.513,- dari plafond Rp. 479.500.000. dalam hal ini Penggugat merupakan nasabah atau debitur yang sudah menjalani kontrak kerjasama dengan baik, tetapi dalam hal ini Tergugat I tidak mau memberikan suatu solusi agar Penggugat mengangsur sebatas dengan kemampuannya saat ini. Dengan demikian Tergugat I merupakan kreditur yang tidak punya niat baik kepada Penggugat. Dan apabila Tergugat I mau menerima angsuran sebesar Rp. 1.500.000 sampai adanya suatu solusi untuk melunasi dari Penggugat maka Penggugat akan mengangsur secara teratur. Karena tidak ada kebijaksanaan dari Tergugat I, dan Tergugat I sering mempersulit niat dari Penggugat. Dalam hal ini apa yang sudah dilakukan Tergugat I/ Para Tergugat sebagaimana uraian dalil posita angka 3 sampai dengan angka 10 di atas sangat memungkinkan kalau Para Tergugat melakukan tindakan perbuatan melawan hukum;

**12.** Bahwa dengan dilibatkannya Tergugat II agar bisa menjadi penengah dan bisa mengetahui kalau SHGB Nomor 5539 saat ini sedang dalam perkara di Pengadilan Negeri Batam dan Tergugat II agar tidak melakukan penjualan melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang sudah dimohonkan Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Batam. Demi menghindari adanya tuntutan hukum dikemudian hari, oleh karenanya atas pelaksanaan lelang hak tanggungan mohon diberhentikan terlebih dahulu guna mengikuti proses persidangan sampai adanya putusan hukum tetap;

**13.** Bahwa apabila atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan SHGB Nomor 5539 tetap dilaksanakan, maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan suatu penyimpangan hukum dimana atas kontrak kredit yang belum melewati batas jatuh tempo. Sebagaimana perjanjian kredit nomor 054/PKN/KSG.005/0617 tanggal 9 Juni 2017;

**14.** Bahwa Tergugat I telah memaksakan kehendak dengan melakukan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebelum memberikan

*Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*

#### 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

suatu solusi penyelamatan kredit kepada Penggugat. Hal demikian Tergugat telah melakukan penyimpangan sebagaimana surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 mengenai upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank antara lain restrukturisasi yaitu upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan dengan maksud/dalam rangka membantu nasabah/Penggugat agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan jalan:

a. Penjadwalan kembali (Rescheduling);

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat jadwal pembayaran dan waktu pembayaran;

b. Persyaratan kembali (Reconditioning);

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat Jadwal Pembayaran, Jangka Waktu Pembayaran, dan Persyaratan lain sepanjang tidak mengubah maksimum saldo kredit;

c. Penataan kembali (Restrukturing);

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru dalam hal:

- Penurunan Suku Bunga Kredit;
- Perpanjangan Jangka Waktu Kredit;
- Pengurangan Tunggakan Bunga;
- Pengurangan Tunggakan Pokok;
- Penambahan Fasilitas Kredit;
- Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;

**15.** Bahwa sudah seharusnya Tergugat I melakukan langkah-langkah sebagaimana posita angka 14 di atas sebelum melakukan pelaksanaan lelang yang akan merugikan Penggugat dalam hal ini karena sebelum melakukan langkah-langkah sebagaimana posita di atas, Tergugat I tidak boleh melakukan pelaksanaan lelang terlebih dahulu apabila hal ini sampai terjadi pelaksanaan lelang tersebut akan mengandung cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum dan tentu juga akan timbul tuntutan hukum seperti yang sudah dilakukan Penggugat saat ini;

**16.** Bahwa selain Tergugat I wajib menjalankan sebagaimana uraian posita angka 14 Tergugat I beserta penyelenggara lelang agar tidak melanggar Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga menimbulkan Perbuatan

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

Melawan Hukum. Bahwa seharusnya pelaksanaan lelang tersebut harus dilakukan sesuai dengan 3 jenis lelang yaitu:

- 1) Lelang Eksekusi ; untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Perundang-Undangan;
- 2) Lelang Noneksekusi Wajib; untuk melaksanakan penjualan barang oleh Peraturan Perundang-Undangan diharuskan dijual secara langsung;
- 3) Lelang Noneksekusi Sukarela; lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara Sukarela. Karenanya Tergugat I dengan penyelenggara lelang tidak menjalankan ketiga jenis lelang sebagaimana uraian angka 1 sampai 3 sangatlah melawan hukum;

**17.** Bahwa apa yang sudah dilakukan oleh Para Tergugat/Para Penyelenggara Lelang yang saat ini sedang berproses di Pengadilan Negeri Batam sangatlah melawan hukum karena atas pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai dengan asas lelang. Dan di temukan adanya kecacatan asas Lelang sebagai berikut:

- a. "Asas Keterbukaan", adanya rencana lelang yang diketahui seluruh lapisan masyarakat agar mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan Nepotisme (KKN);
- b. "Asas Keadilan", pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang Kepada Peserta Lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual, tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi;
- c. "Asas Kepastian Hukum", lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang;
- d. "Asas Efisiensi", pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm



dan waktu yang telah dilakukan ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga;

e. “Asas Akuntabilitas”, menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat Lelang dapat dipertanggung jawabkan Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang, oleh karenanya sangatlah tepat apabila seluruh Gugatan PENGUGAT untuk dapat diterima seluruhnya;

**18.** Bahwa Penggugat juga keberatan terhadap klausula baku yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat I yang berbentuk perjanjian pembiayaan modal kerja, karena berdasarkan UU RI No. 08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat 01 disebut “Pelaku usaha didalam menawarkan barang atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang mencantumkan klausula baku pada setiap konsumen atau perjanjian apabila menyatakan pemberian kuasa konsumen kepada pihak pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli konsumen secara angsuran. Dan menyatakan bahwa konsumen memberikan kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebasan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan, terhadap barang yang dibeli konsumen secara angsuran” sanksi pelanggaran diatur dalam pasal 62 UU RI No. 08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu : Penjara Pidana paling lama 5 ( lima) tahun atau pidana denda paling banyak 2 milyar rupiah;

**19.** Bahwa atas ancaman lelang yang akan dilakukan Tergugat I, karena tidak mendapatkan persetujuan dari Penggugat karena Penggugat masih bertanggungjawab dengan sisa kewajibannya dan Penggugat saat ini masih berusaha untuk menyelesaikan sisa hutang tersebut dan mengingat jatuh tempo pelunasan kredit pun masih panjang yaitu jatuh tempo pelunasan kredit akan berakhir pada bulan Juni 2025 kalau secara nyatanya Penggugat dinyatakan wanprestasi itu hanya terlambat pembayaran angsurannya saja, tetapi dalam hal ini tidak bisa disebut bahwa Penggugat tidak bertanggungjawab mengingat saat ini Penggugat pun juga masih berusaha sampai dengan batas waktu jatuh tempo pelunasan kredit pada tanggal tanggal 9 Juni 2025. Dan atas apa yang akan dilakukan oleh Para Tergugat diduga telah melanggar Undang – undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kategori Melanggar Hukum. Karena Penggugat tidak menerima APHT;

*Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**20.** Bahwa sebagaimana ketentuan dalam UUD Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama, di hadapan hukum”.

Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi “Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi”. Sehingga Penggugat selaku pemilik yang sah dan beritikad baik yang Menurut Hukum Harus Dilindungi;

**21.** Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat bisa berjalan dengan lancar Pengadilan Negeri Batam tidak berhak menolak suatu perkara melainkan wajib menerima dan mengadilinya Menurut atau berdasarkan hukum dan berakhir sebagaimana

Bahwa:

- a. pasal 1 ayat (3) pasal 29 (ayat (1) UUD 1945:” Negara Indonesia adalah Negara Hukum berdasar atas Ketuhanan Yang Maha ESA”;
- b. Pasal 4 ayat (1) UU 48/2009 menyatakan : “Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang”;
- c. Pasal 4 ayat (2) UU 48/2009 menyatakan:” Pengadilan membantu Pencari Keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan”;
- d. Pasal 7 UU 48/2009 menyatakan :” Tidak seorang pun dapat dikenakan penangkapan, penahanan, penggeledahan, dan penyitaan, kecuali atas perintah dari kekuasaan yang sah dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang”;
- e. Pasal 10 ayat (1) UU 48/2009 menyatakan : “Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”;
- f. Berdasarkan urai huruf a hingga huruf e, Pengadilan Negeri Batam wajib menerima Gugatan/perkara ini;

**22.** Bahwa seluruh hakim pada kekuasaan kehakiman dalam ruang lingkup Mahkamah Agung Republik Indonesia diseluruh wilayah hukum NKRI c.q Pengadilan Batam}, by name by address, baik secara sendiri-sendiri berhak atau berwenang untuk mengadili Perkara aquo dalam

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

memeriksa dan memutus Perkara/Gugatan ini dan setiap Warga negara bukan tidak lain PT. Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam, Yang Beralamat Di Komplek Tanjung Pantun Blok A, No.13-14, Sei Jodoh Kota Batam wajib tunduk dan patuh pada Hukum;

**23.** Bahwa berdasarkan Hukum Negara RI tertinggi jo Putusan Kedaulatan tertinggi jo kekuasaan/ kewenangan tertinggi jo pemilu 2019 dengan segala tindak lanjutnya, secara sah dan meyakinkan menurut/ berdasarkan hukum: bahwa secara sah dan meyakinkan menurut atau berdasarkan TELAH dan SEDANG terjadi KEADAAN MEMAKSA ("Force Majeure") yaitu orang perorang didalam PT. Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam, Yang Beralamat Di Komplek Tanjung Pantun Blok A, No.13-14, Sei Jodoh Kota Batam/Tergugat I telah melakukan pemaksaan pelaksanaan lelang sebelum jatuh tempo pelunasan kredit. Menimbang dan memperhatikan Penggugat juga sudah mengangsur 17 angsuran dan pada tahun 2018 Penggugat sudah membayar sebesar RP. 243.900.000,- dan pada tahun 2017 sudah melakukan pembayaran beberapa kali sebagaimana uraian posita angka 5 di atas. Merupakan pertanggungjawaban dari Penggugat sebagai nasabah yang beritikad baik dan atas tindakan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum atas apa yang sudah dilakukan Tergugat I/Penyelenggara Lelang kepada Penggugat;

**24.** Bahwa jaminan tersebut apabila mau diajukan lelang atau dijual seharusnya koordinasi mengenai harga dan memberitahukan kepada atas nama Penggugat dan hasil nominal seharusnya diketahui oleh Penggugat. Karena antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah jual beli dengan sebenarnya dan apabila berganti nama tanpa sepengetahuan Penggugat kategori perbuatan melawan hukum karena Penggugat dan Tergugat I hanya merupakan hubungan pinjam – meminjam, apabila mau diajukan lelang harus sesuai dengan hukum yang berlaku;

**25.** Bahwa Tergugat I melalui Tergugat II telah melakukan lelang hak tanggungan yang sangat bertentangan dengan peraturan menteri keuangan nomor 93 PMK.06/2012. Juga edaran DEP.KEU.RI Urusan Piutang dan lelang nomor SE-23/PN/2000. Tentang petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang menyatakan lelang dimaksud dalam butir 1 huruf B. Dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT. Tidak dapat dilakukan karena akte pemberian hak tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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)



kendala atau Gugatan dari debitur/Pihak ke III. Maka sudah semestinya melanggar ketentuan peraturan dan undang – undang yang berlaku adalah jelas perbuatan MELAWAN HUKUM. Dimana atas pelaksanaan lelang tersebut dilakukan sebelum jatuh tempo pelunasan kredit serta harga di dalam limit tersebut tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya. Oleh karenanya demi hukum atas pelaksanaannya untuk diberhentikan;

**26.** Bahwa berdasarkan uraian posita Nomor 3 sampai dengan 24 di atas Tergugat I telah merugikan Penggugat dimana harga jual yang sebenarnya atas SHGB No. 5539 adalah sebesar Rp. 1.200.000.000,- dan oleh Tergugat I akan dilakukan penjualan dibawah 50% yaitu sebesar Rp. 599.375.000,- sebagaimana perjanjian kredit No. 54/PKN/KSG.005/0617 tanggal 9 Juni 2017. Oleh karenanya sangatlah tepat kalau Para Tergugat dituntut membayar kerugian yang akan dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 600.625.000,- dengan rincian sebagai berikut:

1. Nilai jual SHGB No. 5539 sebesar Rp.  
1.200.000.000,-;
2. Nilai taksir Tergugat I sebesar Rp.  
599.375.000,-;

Total kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 600.625.000,-;

Yang wajib dibayar oleh Para Tergugat apabila atas perencanaan lelang atau proses perencanaan lelang akan dilaksanakan oleh Para Tergugat/Penyelenggara Lelang;

**27.** Bahwa dikarenakan Gugatan ini diajukan dengan disertai dengan bukti– bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, dan kasasi;

Maka berdasarkan hal yang telah di uraikan di atas dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Batam cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut yang seadil-adilnya:

**PRIMAIR:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Memerintahkan Tergugat untuk menjalankan surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan

Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 dengan segala perubahannya untuk suatu upaya penyelamatan kredit;

4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ancaman kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 600.625.000,- (Enam Ratus Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah);

5. Membatalkan sita eksekusi No. 13/Pen.PDT/Eks/HT/2019/PN.BTM karena cacat hukum;

6. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan penekanan dan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) kepada Penggugat maka akan dilakukan upaya hukum seluasnya karena menyimpang dari tata cara hukum jual beli keperdataan secara tidak benar menyimpang menurut Hukum Ketentuan UUHT Pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e. dimana atas pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II sebelum jatuh tempo pelunasan kredit bulan Juni 2025;

7. Membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek SHGB No. 5539 dengan luas 180 m2 atas nama AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN yang terletak di Kel. Teluk Tering Kec. Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau setempat dikenal dengan : Komplek Perumahan Purimas2, Blok A2 No.10, Teluk Tering, Batam demi menghindari adanya tuntutan hukum dikemudian hari;

8. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk mengikuti proses persidangan sampai adanya putusan hukum tetap;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara timbulnya Gugatan ini;

## SUBSIDAIR:

Apabila Yth Ketua Pengadilan Negeri Batam c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang lain atau yang berbeda, mohon Putusan yang seadil – adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasa Insidentilnya, Tergugat I dan dan Tergugat II masing-masing hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yona

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

## 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

Lamerossa Ketaren, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

A. GUGATAN PENGGUGAT SUDAH PERNAH DIPERIKSA DAN DIPUTUS SEBELUMNYA OLEH PENGADILAN NEGERI BATAM PADA TANGGAL 8 AGUSTUS 2019 DAN DIPERKUAT OLEH PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PEKANBARU PADA TANGGAL 14 NOVEMBER 2019 DENGAN NOMOR PUTUSAN BANDING 196/PDT/2019/PT PBR (EKSEPSI NEBIS IN IDEM);

1. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara a quo tanggal 25 Nopember 2020 dengan Nomor : 342/pdt.G/2020/BTM adalah sama dengan Gugatan Penggugat sebelumnya yakni Gugatan Penggugat Nomor: 11/pdt.G/2019/PN Btm pada tanggal 9 Januari 2019 antara Agustina Sri Wahyuni dan Austin Fradian Nur Subhan, sebagai para Penggugat melawan PT.BPR Sejahtera Batam, sebagai Tergugat telah diputus berdasarkan:

a) Putusan Pengadilan Negeri Batam No.11/Pdt.G/2019/PN. Btm tanggal 8 Agustus 2019 yang amarnya berbunyi:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara sebesar Rp.816.000 (delapan ratus enam belas ribu rupiah);

b) Selanjutnya dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Tanggal 14 November 2019 dengan nomor : 196/PDT./2019/PT BPR, dengan amar putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan Permohonan Banding yang diajukan oleh pbanding semula sebagai Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam yang di mohonkan banding tersebut dengan Nomor : 11/pdt.G/2019/Pn Btm tanggal 8 agustus 2019 yang dimohonkan Banding dan menghukum pbanding yang semulanya Penggugat untuk membayar biaya

Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

c) kemudian dikuatkan kembali pada informasi perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia, Terkait permohonan Kasasi telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan Nomor: 2173 K/PDT/2020 Tanggal 24 Agustus 2020, yang tertulis amar Putusan: Tolak;

2 Bahwa dalam Gugatan nomor : 11/pdt.G/2019/Pn Btm yang sudah diputus pada tanggal 8 agustus 2019 di dasarkan Gugatan adanya intimidasi oleh pihak PT BPR Sejahtera Batam kepada Penggugat telah ditemukan fakta hukum bahwa pihak Tergugat tidak terbukti melakukan intimidasi terhadap Penggugat karena hal – hal yang di lakukan Penggugat sudah merupakan prosedur perbankan yang harus di jalankan dikarenakan adanya perbuatan cedera janji / wanprestasi oleh Penggugat kepada Tergugat I;

3 Bahwa sebagaimana dengan ketentuan Pasal 1917 Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”), apabila putusan yang di jatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan) maka dalam putusan melekat Nebis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (Hukum Acara Perdata”, M Yahya Harahap,S.H.Hal.42);

4 Bahwa adanya Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “Meskipun posita Gugatan tidak sama dengan Gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraacht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum Nebis in idem;

5 Maka sudah tepat dan berkesesuaian hukum apabila Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Nebis in idem dan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena Gugatan Penggugat sama dengan Gugatan Penggugat sebelumnya dengan Nomor Perkara : 11/pdt.G/2019/Pn Btm yang sudah di periksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Batam serta dikuatkan oleh putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada Tanggal 14 November 2019 dan Mahkamah Agung Republik Indonesia;

**B. GUGATAN PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EKSEPSI OBSCURE LABEL);**

*Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*

#### 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)



1. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas ternyata sebagaimana Surat Gugatan Tergugat dalam halaman 2 poin 2 yang menyatakan tindakan Tergugat I yang sudah diluar jalur hukum atas Sita Eksekusi Dan Pelaksanaan Lelang Hak tanggungan;

"Bahwa sebagai mana ketentuan Hukum Bahwa agunan/Jaminan yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I telah dipasangkan Hak Tanggungan karena adanya hubungan hukum antara Debitur (Penggugat) dan Kreditur (Tergugat I), dan tindakan dan prosedur yang dilakukan Tergugat berdasarkan perjanjian dan Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah hal tersebut di mohonkan oleh Tergugat I kepada Pengadilan Negeri Batam dikarenakan Penggugat telah Wanprestasi/Cedera Janji sebagaimana dalam ps1 6 S/d ps1 9 serta diatur pada Ps1 20 ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

2. Bahwa apabila Penggugat mendalilkan bahwa Prosedur Hukum Aanmaning (teguran) dan sita jaminan yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Pengadilan Negeri Batam tidak sesuai dengan prosedur hukum tidaklah tepat karena prosedur yang dilaksanakan sudah sesuai acara peradilan dalam pelaksanaan undang-undang Hak Tanggungan. No.4 Tahun 1996 dan Tergugat I menilai Penggugat tidak memahami hukum Hak tanggungan sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang berlaku;

3. Bahwa Penggugat juga mendalilkan Tergugat I telah melakukan tindakan melawan hukum dengan keluar dari jalur hukum sebagai mana yang telah dilakukan Tergugat I kepada Penggugat;

"Bahwa perlu dijelaskan prosedur sita jaminan dan eksekusi dan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Pengadilan Negeri Batam telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan prosedur yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Batam sudah melalui tahap-tahap persidangan dan berdasarkan penetapan pengadilan yang telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

4. Bahwa berdasarkan Yuriprudensi Mahkamah Agung Indonesia Nomor: 565/SIP/1973 Tertanggal 21 agustus 1974, yang dalam yuriprudensi tersebut dapat ditarik catatan mengenai ketentuan hukum, yaitu:

*Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kaidah hukum yang tegas mengatur mengenai keharusan Gugatan memenuhi syarat formil, oleh karenanya dalil-dalil dalam Gugatan harus terang dan jelas atau tegas (deudelijk):dan
- b. Kaidah hukum yang tegas mengatur bahwa Surat Gugatan yang kabur atau disebut juga formulasi Gugatan tidak jelas (obscuur libel), harus dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima ( niet ontvankelijke verklaard);

Untuk itu, terkait dan tidak terpisah dengan penjelasan-penjelasan mengenai eksepsi-eksepsi sebelumnya di atas serta sesuai dengan kaidah-kaidah hukum dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565/SIP/1973 tertanggal 21 Agustus 1974, demi terlaksananya kepastian hukum dan ketertiban hukum, Mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini, mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I dan menyatakan Gugatan a quo adalah Gugatan penggugat Nebis In Idem dan Gugatan Penggugat juga tidak jelas (obscuur libel), sehingga Gugatan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (“niet onvankelijk verklaard”);

## DALAM POKOK PERKARA (KONPENSASI)

Bahwa Tergugat I mohon agar hal-hal yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pada pokok perkara a quo ini;

Bahwa meskipun Tergugat I sangat berkeyakinan Gugatan a quo, demi hukum tidak dapat diterima dan oleh karenanya tidak dapat diperiksa lebih lanjut, namun apabila yang mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara berkehendak untuk tetap memeriksa pokok perkaranya, maka Tergugat I dengan ini menyampaikan Jawaban atau tanggapan atau bantahan atas pokok perkara yang dipermasalahkan Penggugat dalam Gugatan a quo, dengan alasan-alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

ALASAN-ALASAN DALAM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BENAR KARENA PENGGUGATLAH YANG TELAH WANPRESTASI / INGKAR JANJI KEPADA TERGUGAT I OLEH KARENA, ITU MERUPAKAN DASAR DARI TERGUGAT I UNTUK MENJALANKAN PERMOHONAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN KE PENGADILAN NEGERI BATAM;

1. Bahwa Posita poin 1 sampai dengan poin 4 kesemuanya tidak benar sebagai mana fakta-fakta yang ada dalam kesempatan ini izinkan Tergugat I menanggapi dan mengklarifikasi atas point-point Posita tersebut yang pada

*Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*

### 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

akhirnya nanti akan ditemukan fakta bahwa Penggugat yang telah Wanprestasi / Ingkar Janji kepada Tergugat I sehingga sudah tepat dan beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat ini ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima:

Tergugat I dengan ini Menjawab Faktanya adalah:

"Bahwa tanah dan bangunan yang ditempati Penggugat, yaitu 1(satu) unit rumah beserta tanah yang terletak di Komplek Perumahan Purimas 2 Blok A.2 No.10 dengan nomor sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5539 dengan pemegang hak AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN, telah di bebani Hak Tanggungan Nomor : 07555/2017 atas fasilitas kredit yang diterima Penggugat dari Tergugat I berdasarkan akta perjanjian kredit Nomor; 054 Tanggal 8 Juni 2017 untuk jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 09 Oktober 2018 atau sejak angsuran ke 17 sampai sekarang Penggugat tidak lagi mencicil / membayar kewajiban angsuran kepada Tergugat I selama 28 ( dua puluh delapan) Bulan, sehingga dinyatakan Wanprestasi ,berdasarkan hal tersebut Tergugat I mengajukan permohonan Aanmaning (teguran) serta eksekusi Hak Tanggungan Kepada Pengadilan Negeri Batam,dan pengadilan Negeri Batam telah Menerbitkan Penetapan Aanmaning Nomor: 22/Pen.Pdt/2019/PN.BTM., Jo.NOMOR:13/Pdt.Eks/HT/2019/PN.BTM Tanggal 8 April 2019,dan setelah proses persidangan Penggugat tidak bisa menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I maka Pengadilan telah menerbitkan BERITA ACARA SITA EKSEKUSI NOMOR: 13/BA.PDT.EKS/HT/2019/PN.BTM, tanggal 16 Oktober 2019. serta pada tanggal 18 Januari 2021 Penitera Pengadilan Negeri Batam telah mengirim surat ke Kantor KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Batam) Perihal:Mohon Jadwal Lelang Eksekusi Perkara Perdata Nomor : 13/Pdt.Eks.HT/2019/PN.BTM;

2. Bahwa memperhatikan dari dalil-dalil Penggugat pada Gugatan Penggugat pada Gugatannya hanya berniat untuk bertujuan untuk tidak melakukan pembayaran kredit saja atau tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya fasilitas kreditnya kepada Tergugat I sampai saat ini;

3. Bahwa mengenai perjanjian kredit tentunya Penggugat sudah dewasa dan tentunya juga sudah mengerti isi suatu perjanjian dan dikarenakan isi perjanjian tersebut merupakan akta yang dibuat oleh notaris / PPAT dan telah diberikan penjelasan dan resiko-resiko yang timbul apabila wanprestasi / ingkar janji;

*Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Gugatan Penggugat pada Poin 14 tidaklah benar jika Tergugat I telah melakukan penyimpangan sebagai surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998;

Tergugat I dengan ini Menjawab Faktanya adalah: "Bahwa Sesuai dengan prosedur dan aturan Tergugat I sebagai kreditur demi untuk menyelamatkan kredit yang telah macet maka setiap nasabah yang telah ingkar janji atau wanprestasi akan dipanggil untuk datang ke kantor Tergugat I dengan tujuan untuk memberikan solusi dalam penyelesaian kredit yang telah masuk kolektibilitas macet, tetapi faktanya pihak Penggugat tidak pernah datang dan tidak bisa dihubungi oleh pihak Tergugat I "serta keberadaannya selama ini tidak pernah diketahui;

5. Bahwa Gugatan Penggugat pada poin 15 tidaklah benar mendalilkan Penggugat tidak melakukan langkah-langkah sebagai mana posita 14;

Tergugat I dengan ini Menjawab Faktanya adalah: "Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi agunan/jaminan Penggugat, yaitu 1(satu) unit rumah beserta tanah yang terletak di Komplek Perumahan Purimas 2 Blok A.2 No.10 dengan nomor (SHGB) sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:5539 dengan pemegang hak AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN, telah dibebani akta (HT) Hak Tanggungan Nomor 07555/2017 berdasarkan hal tersebut sesuai dengan undang-undang Nomor:4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah sesuai dalam ps1 4;

6. Bahwa Gugatan Penggugat pada Poin 18 tidaklah benar dalam mendalilkannya Tergugat I dengan ini Menjawab Faktanya adalah: "Bahwa Perjanjian Kredit Nomor :054 merupakan akta Otentik yang dibuat oleh Notaris /PPAT yang telah mempunyai kewenangan sesuai dengan yang telah diamanatkan undang-undang dan dalam penandatanganan perjanjian kredit tersebut para pihak akan hadir menghadap dihadapan notaris. untuk penanda tangan Akta perjanjian kredit tersebut oleh karena itu perjanjian kredit tersebut adalah perjanjian yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, karena BANK sebagai Tergugat I tentunya juga sudah ada aturan dan tidak boleh melanggar aturan dan dalam menjalankan usaha diawasi oleh pihak berwenang yaitu Otoritas Jasa Keuangan(OJK);

7. Bahwa pada dasarnya sesuai dengan Gugatan Penggugat dalam Gugatannya yang mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum tidaklah benar dan tidaklah mendasar;

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

### 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

8. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum hanya bertujuan untuk menghalang halangi Tergugat I untuk melaksanakan proses eksekusi Hak Tanggungan Yang telah dalam Tahap permohonan Lelang yang akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Batam lewat kantor KPKNL BATAM;

## KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT I

Seluruh penjelasan yang kami sampaikan dan nyata di atas, merupakan dalil atau alasan yang disertai dengan fakta dan dasar hukum, serta pada gilirannya nanti akan disertai dengan bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang dapat dijadikan pertimbangan oleh Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa Gugatan Penggugat ini adalah Gugatan yang mengada-ada, tidak benar dan mencari cari alasan supaya menghalangi prosedur pelaksanaan Eksekusi yang dilaksanakan Oleh Pengadilan Negeri Batam yang mana saat ini telah sampai dalam tahap permohonan Lelang yang dimohonkan oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam kepada KPKNL Batam (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) sebagai Tergugat II yang secara hukum tidak adanya hubungan dalam perkara a quo ini, oleh karenanya Gugatan Penggugat demi hukum dan demi Keadilan Gugatan haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (“niet ontvankelijk verklaard”);

## B. PERMOHONAN / PETITUM

Berdasarkan seluruh penjelasan, keterangan bukti dan dasar hukum yang telah disampaikan dalam EKSEPSI dan JAWABAN di atas, maka Tergugat I dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi dan jawaban yang diajukan oleh Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat (“nebis in idem”);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas (“obscuur liebel”);
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (“niet ontvankelijk verklaard”)

### DALAM POKOK PERKARA / KONPENSI

1. Menerima eksepsi dan jawaban yang diajukan Tergugat I seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ("niet ontvankelijk verklaard");

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo ini;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa dan memutus dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon diberikan putusan seadil adlinya ("ex aquo et bono");

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan Penggugat Prematur;
  - a. Bahwa dalam angka 7 petitum Gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam untuk membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo, demi menghindari adanya tuntutan hukum dikemudian hari;
  - b. Bahwa pada saat Penggugat mengajukan Gugatan a quo, yaitu pada tanggal 25 November 2020, belum terdapat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo;
  - c. Bahwa mengingat pada saat Gugatan a quo diajukan, tindakan hukum yang didalilkan Penggugat telah mengakibatkan kerugian bagi dirinya belum terjadi, maka Gugatan Penggugat masih terlalu dini untuk diajukan (prematur);
  - d. Bahwa dengan demikian, mengingat Gugatan Penggugat prematur, sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Eksepsi Penggugat Keliru Mengajukan Upaya Hukum;
  - a. Bahwa dalam dalam halaman 5 angka 13 posita Gugatannya, Penggugat menyebutkan apabila atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo tetap dilaksanakan, maka para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

### 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

- b. Bahwa upaya hukum terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk upaya hukum Bantahan/Perlawanan (Verzet) dan bukanlah dalam bentuk Gugatan seperti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang menyebutkan, "...formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum lelang dijalankan";
- c. Bahwa dengan demikian, mengingat Penggugat telah keliru dalam mengajukan upaya hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
4. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas / Kabur;  
Gugatan Penggugat Tidak Jelas Karena Antara Posita Dengan Petitum Tidak Konsisten;
- a. Bahwa dalam halaman 5 angka 13 posita Gugatannya, dalil penggugat menyiratkan bahwa lelang atas objek perkara a quo belum dilaksanakan dengan menyatakan bahwa "apabila lelang eksekusi hak tanggungan dengan SHGB Nomor 5539 tetap dilaksanakan, maka para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum";
- b. Bahwa begitu pula dalam halaman 7 angka 19 posita Gugatannya, penggugat menyatakan "...atas ancaman lelang yang akan dilakukan Tergugat I...";
- c. Bahwa namun dalam angka 7 petitum Gugatannya, dalil Penggugat menyatakan seolah-olah lelang atas objek perkara a quo telah dilaksanakan dengan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam agar membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek SHGB No.5539;
- d. Bahwa dengan demikian, mengingat dalam Gugatan Penggugat terdapat ketidaksesuaian / ketidakkonsistenan isi / bagian dari posita Gugatan dengan tuntutan (petitum), sehingga menyebabkan Gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak jelas (Obscuur libel). Maka berdasarkan alasan tersebut serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah beralasan apabila Tergugat II mohon agar Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur Karena Menggabungkan Gugatan Penyalahgunaan Keadaan Dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

- a. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya menggabungkan Gugatan wanprestasi dengan Gugatan perbuatan melawan hukum, yaitu di satu sisi Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat bertentangan dengan perjanjian kredit (wanprestasi) antara Tergugat I dengan Penggugat, sedangkan di sisi lain dalam posita maupun petitumnya Penggugat mendalilkan perbuatan para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum;
- b. Bahwa ketentuan hukum acara perdata telah membedakan antara Gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Gugatan wanprestasi didasarkan pada pelanggaran pemenuhan dari suatu perjanjian yang telah disepakati bersama oleh masing-masing pihak, sedangkan perbuatan melawan hukum adalah suatu Gugatan yang didasari pada pelanggaran atas undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan;
- c. Bahwa penggabungan Gugatan wanprestasi dengan Gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibenarkan menurut hukum acara perdata karena selain akan menimbulkan kekeliruan posita yang pada akhirnya akan mengaburkan tujuan dari Gugatan itu sendiri, juga terdapat perbedaan mendasar antara Gugatan wanprestasi dengan Gugatan perbuatan melawan hukum baik dari segi pembebanan pembuktian, penentuan besar ganti rugi, sumber atau pemenuhan unsur-unsurnya;
- d. Bahwa selain itu pencampuradukan Gugatan wanprestasi dengan Gugatan perbuatan melawan hukum bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 yang menyebutkan bahwa penggabungan Gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm



2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

3. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah Penggugat sebagai Debitur dari Tergugat II merasa keberatan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas barang jaminan miliknya, berupa sebidang tanah SHGB No.5539 / Teluk Tering Kecamatan Kota Batam, yang dikenal dengan Komplek Perumahan Purimas 2, Blok A2 No. 10, Teluk Tering, Batam, atas nama Penggugat (objek perkara), dengan alasan:

- a. Pelaksanaan lelang a quo tidak mendapat persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik jaminan;
- b. Perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, belum jatuh tempo;

4. Bahwa dapat kami sampaikan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan lelang pada tanggal 23 Februari 2021, namun terhadap pelaksanaan lelang tersebut tidak terdapat peminatnya (TAP), sehingga terhadap objek perkara belum dilaksanakan eksekusinya;

5. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek perkara a quo merupakan lelang eksekusi pengadilan yang telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, (PMK 27/2016);

6. Bahwa pelaksanaan lelang objek perkara a quo adalah berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri Batam sebagaimana tertuang dalam surat permohonan lelangnya No.W4.U8/194/HK.02.05/II/2021 tanggal 18 Januari 2021 hal Mohon Jadwal Lelang Eksekusi Perkara Perdata No.13/Pdt.Eks.HT/2019/PN.Btm;

7. Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut, Pemohon lelang telah melampirkan seluruh prasyarat permohonan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, maka sesuai dengan ketentuan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, (PMK 27/2016), Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya;

8. Bahwa Penggugat dalam angka 11 Surat Gugatannya, secara tidak langsung juga telah mengakui bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsurannya secara teratur sesuai perjanjian kredit

*Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Tergugat I dengan dirinya (wanprestasi) sehingga Tergugat I mengajukan permohonan sita eksekusi kepada Pengadilan Negeri Batam;

**9.** Bahwa selain itu berdasarkan dokumen prasyarat lelang yang telah disampaikan Pemohon lelang kepada Tergugat II, berupa Penetapan Pengadilan No. 22/Pen.Pdt/2019/PN.BTM. Jo. No 13 /Pdt.Eks.HT/2019/PN.BTM. dalam salah satu pertimbangannya, Penggugat telah dinyatakan wanprestasi dan Penggugat diberikan tegoran / Peringatan agar dalam tempo 8 hari terhitung sejak diberikan tegoran / Peringatan, Termohon Eksekusi (Penggugat) memenuhi kewajibannya kepada Pemohon eksekusi (Tergugat I), namun sesuai dengan Penetapan No 71/Pen.Pdt/2019/PN.Btm. Jo. No. 13/Pdt.Eks.HT/2019/PN.BTM. tanggal 17 September 2020. Termohon eksekusi in casu penggugat belum juga menyelesaikan kewajibannya kepada Pemohon eksekusi in casu Tergugat I, sehingga Pengadilan Negeri Batam mengabulkan permohonan eksekusi Pemohon (Tergugat I) dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Batam untuk melakukan penjualan dimuka umum (lelang eksekusi) dengan perantaraan Tergugat II terhadap barang tidak bergerak yang telah disita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Batam, pada tanggal 16 Oktober 2019 (objek perkara);

**10.** Bahwa selain itu, objek lelang merupakan jaminan dari fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I, dimana atas objek lelang tersebut telah dibebankan hak tanggungan, oleh karena itu atas lelang eksekusi Pengadilan terhadap objek hak tanggungan tersebut selain berlaku ketentuan tentang PMK 27/2016, juga berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT);

**11.** Bahwa terkait ketentuan tersebut, mengingat Penggugat telah melakukan cidera janji / wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), maka 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, tanpa menunggu perjanjian kreditnya jatuh tempo, terlebih apabila hal tersebut diperjanjikan dalam perjanjian kredit;

**12.** Bahwa dalam penjelasan pasal 6 UUHT juga disebutkan dengan tegas bahwa hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, maka

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain;

**13.** Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilakukan dan tidak ada peminatnya tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi asas - asas lelang, sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 6 Surat Gugatannya, karena dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum oleh karenanya sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam;

**14.** Bahwa pelaksanaan lelang pada objek perkara a quo pada tanggal 23 Februari 2021 sudah memenuhi asas keterbukaan, kepastian hukum, asas keadilan, asas efisiensi dan akuntabilitas, karena telah diumumkan kepada masyarakat luas sesuai ketentuan dalam PMK 27/2016, sehingga seluruh masyarakat mempunyai kesempatan yang sama dan maksimal untuk mengajukan penawaran lelang dan oleh karena itu dapat diperoleh harga jual lelang yang terbaik;

**15.** Bahwa selain itu pengumuman lelang yang telah dilakukan atas objek perkara telah memenuhi asas publisitas seluas-luasnya bagi publik dan pihak ketiga tanpa terkecuali, termasuk bagi pihak-pihak yang mempunyai kepentingan terhadap objek perkara;

**16.** Bahwa terkait nilai limit, dapat Tergugat II sampaikan, Tergugat II sebagai representasi dari negara, memahami bahwa dalam menangani kredit macet, para pihak tidak boleh dirugikan, dalam hal ini termasuk pemilik jaminan. Untuk itu, hal tersebut telah diatur dalam pasal 17 ayat 1 Jo pasal 43 PMK 27/2016 yang mengatur apabila suatu objek jaminan akan dilelang, maka penjual sebagai penentu nilai limit lelang, harus terlebih dahulu menggunakan Penilai Independent untuk menentukan nilai limit lelang;

**17.** Bahwa berdasarkan lampiran limit lelang yang disampaikan sebagai dokumen prasyarat lelang, dalam menentukan nilai limit lelang, pemohon lelang telah menyampaikan harga limit lelang atas obyek sengketa kepada Tergugat I berdasarkan hasil penilaian Penilai Independent KJPP Toto Suharto & Rekan, dengan demikian penentuan nilai limit yang ditetapkan sebagai nilai limit lelang, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bukanlah tindakan sewenang – wenang;

*Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

**18.** Bahwa selanjutnya Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 10 (sepuluh) dalam Surat Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat wajib membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 600.625.000,- (enam ratus juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);

**19.** Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar hukum, karena tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang terbukti sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat melainkan pelaksanaan lelang tersebut sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian tidak ada alasan hukum bagi Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat II;

**20.** Bahwa selain itu, sebagai debitur dari Tergugat I yang telah cidera janji dalam membayar angsuran secara teratur sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, justru adalah pihak yang berkewajiban membayar bunga dan denda. Oleh karena itu, apabila karena kredit macetnya tersebut, barang jaminan milik Penggugat dilelang, maka hal tersebut merupakan konsekuensi logis atas cidera janji yang dilakukan Penggugat, dan bukan malah sebaliknya, karena barang jaminan milik Penggugat dilelang, lalu Penggugat meminta tuntutan ganti rugi, seolah-olah Tergugat II yang melakukan cidera janji dan mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I;

**21.** Bahwa selain itu pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga bukanlah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian tidak layak apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II, dan sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak;

**22.** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Para Tergugat mengajukan upaya banding dan atau kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad), karena permohonan putusan uitvoerbaar bij voorraad hanya sebatas untuk putusan yang bersifat condemnatoir yang menyebabkan peralihan hak dan/atau fisik atas obyek sengketa dari pihak Tergugat kepada Penggugat, sedangkan dalam petitumnya, Penggugat mencampuradukkan permohonan yang bersifat condemnatoir dengan

*Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*

### Disclaimer

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



declaratoir, namun seluruhnya dimintakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij vooraad);

**23.** Bahwa selain itu, permohonan Penggugat tersebut sama sekali tidak memenuhi persyaratan kumulatif yang diatur dalam Pasal 180 (1) HIR yakni:

- a. Gugatan didasarkan atas surat otentik atau tulisan tangan di bawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan hukum;
- b. Ada putusan pengadilan sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap yang menguntungkan Penggugat dan ada hubungannya dengan Gugatan yang bersangkutan;
- c. Ada Gugatan provisionil yang dikabulkan;
- d. Dalam sengketa-sengketa mengenai bezitrecht;

**24.** Dengan demikian permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun para Tergugat mengajukan upaya banding dan atau kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad) sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara a quo;

**25.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas terbukti pelaksanaan lelang objek perkara a quo telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, dan terbukti tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan patut diterima;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengugat mengajukan Replik tanggal 3 Maret 2021 dan Tergugat I dan II mengajukan Duplik tanggal 10 Maret 2021;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK 2171100401920001, tanggal 27 Maret 2013, atas nama AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN diberi tanda P-1.1;
2. Foto copy Kartu Keluarga, No. 2171100802080064, tanggal 28 April 2014, diberi tanda P-1.2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan, No. 5539, diberi tanda P-2;
4. Foto copy Bukti pembayaran angsuran tanggal 21 Maret 2018, diberi tanda P-3;
5. Foto copy Bukti pembayaran angsuran tanggal 17 September 2018 dan 21 Juni 2018, diberi tanda P-4;
6. Foto copy Bukti pembayaran angsuran tanggal 2 Juni 2017 dan 4 April 2018, diberi tanda P-5;
7. Foto copy Bukti pembayaran angsuran tanggal 6 Maret 2017 dan 14 Maret 2017, diberi tanda P-6;
8. Foto copy Jadwal Angsuran Pinjaman pertama sebagaimana No. Rekening 00555000392, diberi tanda P-7;
9. Foto copy Jadwal Angsuran Pinjaman kedua sebagaimana No. Rekening 00541003860, diberi tanda P-8;
10. Foto copy Simulasi Penjadwalan Angsuran pinjaman, diberi tanda P-9;
11. Foto copy Penjadwalan Angsuran pinjaman dengan nomor rekening 00541005324, diberi tanda P-10;
12. Foto copy panggilan ke I penyelesaian fasilitas Kredit, tanggal 6 September 2018, diberi tanda P-11;
13. Foto copy panggilan ke II penyelesaian fasilitas Kredit, tanggal 7 Desember 2018, diberi tanda P-12;
14. Foto copy Permohonan sita eksekusi Hak tanggungan tanggal 1 Maret 2019, diberi tanda P-13;
15. Foto copy Rincian Data Agunan BPR, diberi tanda P-14.1;
16. Foto copy Rincian Data Agunan BPR, diberi tanda P-14.2;
17. Foto copy Rincian Data Agunan BPR, diberi tanda P-14.3;
18. Foto copy Rincian Data Agunan OJK, diberi tanda P-14.4;
19. Foto copy Berita Acara Tegoran (Aanmaning) Nomor 13/BA/PDT./EKS/HT/2019/PN.BTM, diberi tanda P-15;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

- |  | Foto | Berita | Acara  | Sita     | Eksekusi   | Nomor   |
|--|------|--------|--|----------|--|---|
| 20.  | Foto | Copy   | Surat  | Perintah | Tugas  | dengan Nomor  |
| 13/BA/PD.T/EKS/HT/2019/PN.BTM, diberi tanda P-16;                      |      |        |  |          |  |   |
| 21.  | Foto | Copy   | Surat  | Perintah | Tugas  | dengan Nomor  |
| 18/SPT/PDT/IX/2019/PN.BTM, diberi tanda P-17;                          |      |        |  |          |  |   |
| 22.  | Foto | copy   | pemberitahuan  | dan      | somasi   | dengan nomor surat                                      |
| W.4U8/3288/HK.01.01/X/2020 tanggal 16 Oktober 2020, diberi tanda P-18; |      |        |  |          |  |   |
| 23.  | Foto | copy   | Iklan Penjualan KPR Melalui media  | yag      | didapat dari   | marketplace dan FB / Media Sosial, diberi tanda P-19.1; |
| 24.  | Foto | copy   | Iklan Penjualan KPR Melalui media  | yag      | didapat dari marketplace dan FB / Media Sosial, diberi tanda P-19.2; |   |
| 25.  | Foto | copy   | Jadwal Lelang Eksekusi perkara perdata No. 13/PDT.EKS/HT/2019/PN.BTM tanggal 8 Februari 2021 dengan nomor surat W4.U8/567.HK.02.05/II/2021, diberi tanda P-20; |          |  |   |

Menimbang, bahwa terhadap Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Untuk Bukti surat P-1.1, P-1.2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-11, P-12, P-17 dan, P-20, berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut patut untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini;
- Untuk Bukti surat P-2, P-13, P-15, P-16 dan P-18, yaitu berupa foto copy yang tidak ditunjukkan aslinya, sehingga menurut hukum, nilai pembuktiannya akan bergantung pada pengakuan Para Tergugat serta persesuaiannya dengan Alat Bukti lainnya;
- Untuk Bukti surat P-7, P-8, P-9, P-10, P-14.1, P-14.2, P-14.3, P-14.4, P-19.1 dan P-19.2, yaitu berupa foto copy dari print out, sehingga menurut hukum, nilai pembuktiannya akan bergantung pada pengakuan Para Tergugat serta persesuaiannya dengan Alat Bukti lainnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan Bukti surat, Penggugat juga mengajukan seorang Saksi bernama Agus Kurniawan yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan atas keterangan Saksi-saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK 2171100401920001, tanggal 27 Maret 2013, atas nama AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN, diberi tanda T.I-1;

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

2. Foto copy Kartu Keluarga, No. 2171100802080064, tanggal 28 April 2014, diberi tanda T.I-2;
3. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor : 05/PKN/KSG-005/0617, diberi tanda T.I-3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan, No. 5539, diberi tanda T.I-4;
5. Foto copy Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) nomor 806/2017 dari Kantor Notaris H. Khairuddin Rasyid, S.H., diberi tanda T.I-5;
6. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan (HT) Nomor 07555/2017, diberi tanda T.I-6;
7. Foto copy Surat Peringatan I (pertama), tanggal 29 Oktober 2018, diberi tanda T.I-7;
8. Foto copy Surat Peringatan II (kedua), tanggal 12 November 2018, diberi tanda T.I-8;
9. Foto copy Surat Peringatan III (ketiga), tanggal 21 November 2018, diberi tanda T.I-9;
10. Foto copy Somasi I (pertama) dari kantor pengacara hukum Harto halomoan, SH., tanggal 27 Desember 2018, diberi tanda T.I-10;
11. Foto copy Somasi II (kedua) dari kantor pengacara hukum harto halomoan, sh., tanggal 2 Januari 2019, diberi tanda T.I-11;
12. Foto copy Data Tagihan Rekening Pinjaman, print out tanggal 24 maret 2021 dari PT. BPR Sejahtera Batam, diberi tanda T.I-12;
13. Foto copy Risalah Pemanggilan Nomor : 13/Pdt.Eks/HT/2019/PN.Batam, diberi tanda T.I-13;
14. Foto copy Penetapan Aamaning Pengadilan Negeri Batam Nomor 22/Pen.Pdt/2019/PN.BTM Jo Nomor 13/Pdt.Eks/HT/2019/PN.BTM., diberi tanda T.I-14;
15. Foto copy Permohonan pelaksanaan Sita Eksekusi dari Kantor hukum Harto Halomoan, SH., tanggal 26 Juni 2019, diberi tanda T.I-15;
16. Foto copy Berita Acara Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Batam 13/Pdt.Eks/HT/2019/PN.Batam., diberi tanda T.I-16;
17. Foto copy Laporan Hasil KJPP (Kantor Toto Suharto & Rekan) tanggal 7 Oktober 2020, diberi tanda T.I-17;
18. Foto copy Surat Permohonan Penjadwalan lelang eksekusi perkara perdata Nomor 13/Pdt.Eks/HT/2019/PN.Batam, diberi tanda T.I-18;
19. Foto copy Surat Pemberitahuan dan Somasi, tanggal 06 Oktober 2020, diberi tanda T.I-19;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

20. Foto copy Relas Panggilan kepada Tergugat, tanggal 21 Januari 2019 diberi tanda T.I-20;
21. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Batam (PN Batam) Nomor 11/Pdt.G/2019/PN.BTM, diberi tanda T.I-21;
22. Foto copy Putusan Banding Pengadilan Tinggi (PT) Pekanbaru Nomor perkara 196/Pdt.2019/PT PBR, diberi tanda T.I-22;
23. Foto copy Putusan Kasasi Mahkamah Agung (MA) nomor perkara 2173 K/Pdt/2020, diberi tanda T.I-23;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Untuk Bukti surat T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-18, T.I-21 dan T.I-22, berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut patut untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini;
- Untuk Bukti surat T.I-1, T.I-2, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17, T.I-19 dan T.I-20, berupa fotocopy yang tidak ditunjukkan aslinya, sehingga menurut hukum, nilai pembuktiannya akan bergantung pada pengakuan Penggugat serta persesuaiannya dengan Alat Bukti lainnya;
- Untuk Bukti surat T.I-12, T.I-13 dan T.I-23, berupa fotocopy yang tidak ditunjukkan aslinya, sehingga menurut hukum, nilai pembuktiannya akan bergantung pada pengakuan Penggugat serta persesuaiannya dengan Alat Bukti lainnya;

Menimbang, bahwa dipersidangan secara tegas Tergugat I menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Batam No 13 /Pdt.Eks.HT/2019/PN.BTM tanggal 17 September 2020, diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy Penetapan Pengadilan No. 22/Pen.Pdt/2019/PN.BTM. Jo. Nomor:13/Pdt.Eks.HT/2019/PN.BTM tanggal 8 April 2013, diberi tanda T.II-3;
3. Foto copy Berita Acara Tegoran Aanmaning dari Pengadilan Negeri Batam No.13/BA/PDT.Eks/HT/2019/PN.Btm. tanggal 2 Mei 2019, diberi tanda T.II-3;
4. Foto copy Berita Acara Tegoran Aanmaning dari Pengadilan Negeri Batam No.13/BA/PDT.Eks/HT/2019/PN.Btm. tanggal 28 Mei 2019, diberi tanda T.II-4;

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

5. Foto copy Berita Acara Tegoran Aanmaning dari Pengadilan Negeri Batam No.13/BA/PDT.Eks/HT/2019/PN.Btm. tanggal 11 Juni 2019, diberi tanda T.II-5;
6. Foto copy (Penetapan Sita) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam No 71/Pen.Pdt/2019/PN.BTM Jo. Nomor:13/Pdt.Eks/HT/2019/PN.Btm tanggal 13 September 2019 yang isinya pada pokoknya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Batam untuk melakukan penyitaan eksekusi (excutorial Beslag) terhadap objek perkara, diberi tanda T.II-6;
7. Foto copy Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 13/BA.PDT.EKS/HT/2019/PN.BTM. Tanggal 16 Oktober 2019, diberi tanda T.II-7;
8. Foto copy SHGB No.5539 / Teluk Tering Kecamatan Kota Batam, yang dikenal dengan Komplek Perumahan Purimas 2, Blok A2 No. 10, Teluk Tering, Batam, atas nama Austin Faradian Nur Subhan, diberi tanda T.II-8;
9. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 07555/2017 21 Agustus 2017, diberi tanda T.II-9;
10. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 806/2017 tanggal 5 Agustus 2017, diberi tanda T.II-10;
11. Foto copy Surat permohonan lelang dari Pengadilan Negeri Batam No.W4.U8/194/HK.02.05/II/2021 tanggal 18 Januari 2021 hal Mohon Jadwal Lelang Eksekusi Perkara Perdata No.13/Pdt.Eks.HT/2019/PN.Btm, diberi tanda T.II-11;
12. Foto copy Surat dari Pengadilan Negeri Batam No.W4.U8/196/HK.02.05/II/2021 tanggal 18 Januari 2021 perihal Hutang Termohon Eksekusi, diberi tanda T.II-12;
13. Foto copy Penetapan Harga Limit dari Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor:13/Pdt/Eks/HT/2019/PN.BTM. tanggal 22 Oktober 2020 perihal Penetapan Harga Limit , diberi tanda T.II-13;
14. Foto copy Laporan Penilaian Aset dari KJPP Toto Suharto & Rekan No.00239/2.0055-13/PI/11/PS-0082/0/X/2020 tanggal 7 Oktober 2020, diberi tanda T.II-14;
15. Foto copy SKPT dari Kantor Pertanahan Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau Nomor: 215/2021 tanggal 22 Februari 2021, diberi tanda T.II-15;
16. Foto copy Penetapan Jadwal Lelang oleh Tergugat II No.S-81/WKN.03/KNL.04/2021 tanggal 19 Januari 2021, diberi tanda T.II-16;

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

17. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang dari Pengadilan Negeri Batam Nomor: W4.U.8/567/HK.02.05/II/2021 tanggal 08 Februari 2021, diberi tanda T.II-17;
18. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama melalui Surat Kabar Harian Pos Metro yang terbit di Kota Batam tanggal 25 Januari 2021, diberi tanda T.II-18;
19. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Pos Metro yang terbit di Kota Batam tanggal 9 Februari 2021, diberi tanda T.II-19;
20. Foto copy Risalah Lelang No. 104/11/2021 tanggal 23 Februari 2021, diberi tanda T.II-20;
21. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.II-21;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Untuk Bukti surat T.II-11, T.II-12, T.II-14, T.II-17, T.II-18, T.II-19 dan T.II-20, berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut patut untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini;
- Untuk Bukti surat T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-13 dan T.II-15, berupa foto copy yang tidak ditunjukkan aslinya, sehingga menurut hukum, nilai pembuktiannya akan bergantung pada pengakuan Penggugat serta persesuaiannya dengan Alat Bukti lainnya;
- Untuk Bukti surat T.II-5 dan T.II-21, berupa print out yang tidak ditunjukkan aslinya, sehingga menurut hukum, nilai pembuktiannya akan bergantung pada pengakuan Penggugat serta persesuaiannya dengan Alat Bukti lainnya;
- Untuk Bukti surat T.II-8, T.II-9 dan T.II-10, berupa foto copy yang aslinya diakui ada pada Tergugat I, sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut patut untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan secara tegas Tergugat II menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh Bukti surat yang diajukan oleh Para pihak berperkaranya sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat, untuk singkat dan sistematisnya Putusan ini dan dengan tanpa mengurangi satu sama lainnya, maka segenap Bukti surat yang diajukan oleh

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### 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

Para pihak berperkara tersebut di atas, hanya akan dipertimbangkan sepanjang substansinya masih relevan dengan pembuktian pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 09 April 2021, selengkapnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah menyampaikan Kesimpulannya tertanggal 21 April 2021;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada mengajukan hal-hal lain lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat uraian Putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah seperti yang diuraikan di atas;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa karena dalam Jawabannya Tergugat I dan Tergugat II ada mengajukan Eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut seperti diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Eksepsi Tergugat I adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Nebis In Idem karena Gugatan Pnggugat sebelumnya telah diperiksa dan diputus oleh PN Batam dengan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2019/PN. Btm tanggal 8 Agustus 2019 dan dikuatkan oleh Putusan Banding PT Pekanbaru dengan Putusan Nomor 196/PDT/2019/PT PBR, tanggal 14 Nopember 2019 dan telah diputus oleh Mahkamah Agung R.I. pada tingkat Kasasi dengan Putusan Nomor 2173 K/PDT/2020, tanggal 24 Agustus 2020;
2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur libel) karena prosedur Sita Eksekusi, Aanmaning, proses Eksekusi dan pelaksanaan lelang telah sesuai menurut hukum dan bukan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya seperti di bawah ini;

ad. 1. Gugatan Penggugat Nebis In Idem karena Gugatan Pnggugat sebelumnya telah diperiksa dan diputus oleh PN Batam dengan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2019/PN. Btm tanggal 8 Agustus 2019 dan dikuatkan oleh Putusan Banding PT Pekanbaru dengan Putusan Nomor 196/PDT/2019/PT PBR, tanggal 14 Nopember 2019 dan telah diputus oleh Mahkamah Agung R.I. pada tingkat Kasasi dengan Putusan Nomor 2173 K/PDT/2020, tanggal 24 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama isi Putusan PN Batam Nomor 11/Pdt.G/2019/PN. Btm tanggal 8 Agustus 2019, Putusan Banding PT Pekanbaru Nomor 196/PDT/2019/PT PBR, tanggal 14 Nopember 2019 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 2173 K/PDT/2020, tanggal 24 Agustus 2020, maka diperoleh keadaan-keadaan sebagai berikut:

1. Bahwa ternyata, pada tingkat Judex factie, Gugatan Penggugat telah dinyatakan "Tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);
2. Bahwa ternyata, atas Putusan Banding tersebut Penggugat dalam perkara a quo yaitu AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN dan Kuasa Insidentilnya yaitu AGUSTINA SRI WAHYUNI mengajukan permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung R.I.;
3. Bahwa ternyata, oleh Mahkamah Agung R.I. c.q. Majelis Hakim Kasasi, Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi (in casu-AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN dan AGUSTINA SRI WAHYUNI) ditolak;
4. Bahwa ternyata, baik pada tingkat Judex Factie maupun pada tingkat Judex Juris, Putusan atas Gugatan a quo hanya mempertimbangkan dalil-dalil Eksepsi dan belum mempertimbangkan pokok Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat, karena pada tingkat Judex Factie Gugatan Penggugat telah dinyatakan "Tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) dan pada tingkat Judex Juris Permohonan Kasasinya juga ditolak, maka secara hukum Gugatan Penggugat harus dianggap "Tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) dan telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde);

Menimbang, bahwa karena fakta Gugatan Penggugat "Tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam praktek peradilan perdata, keadaan itu membuka kesempatan kepada

*Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*

#### 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)



Penggugat untuk mengajukan Gugatannya kembali ke Pengadilan Negeri setelah ia memperbaiki formalitas dari Surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka upaya Penggugat untuk mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Batam telah sesuai menurut hukum dan hal itu tidak patut untuk dinilai sebagai keadaan “Nebis In Idem”, dengan demikian maka dalil Eksepsi Tergugat I seperti diuraikan di atas, tidak cukup beralasan hukum dan harus ditolak;

ad. 2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur libel) karena prosedur Sita Eksekusi, Aanmaning, proses Eksekusi dan pelaksanaan lelang telah sesuai menurut hukum dan bukan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil Eksepsi Tergugat I di atas dihubungkan dengan Gugatan Penguat, maka diperoleh keadaan-keadaan sebagai berikut:

1. Bahwa ternyata, yang menjadi Fundamentum Petendi (Dasar Gugatan) Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht maatigedaad) yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepadanya;
2. Bahwa ternyata, wujud Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht maatigedaad) tersebut telah dikonstruksikan Penggugat pada perbuatan Tergugat I yang mengajukan Sita Eksekusi ke Pengadilan Negeri Batam, proses Aanmaning, pelaksanaan Eksekusi serta pelaksanaan lelang yang didalilkan oleh Penggugat telah dilaksanakan tidak sesuai menurut hukum, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat, tentang apakah perbuatan Tergugat I yang mengajukan Sita Eksekusi ke Pengadilan Negeri Batam, proses Aanmaning, pelaksanaan Eksekusi serta pelaksanaan lelang yang didalilkan oleh Penggugat telah dilaksanakan tidak sesuai menurut hukum atau ternyata sebaliknya, maka kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian, sehingga hal itu telah menjadi ranah materi pokok perkara, oleh karenanya keadaan itu tidak patut untuk dijadikan alasan bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah kabur (Obscuur libel);

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan di atas, ternyata bahwa dalil Eksepsi Tergugat I tersebut telah memasuki materi pokok perkara dan keadaan itu tidak patut untuk dijadikan sebagai alasan untuk menyatakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel), maka dalil Eksepsi Tergugat I tersebut, tidak cukup beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Eksepsi Tergugat II seperti diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Eksepsi Tergugat II adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Prematuur, karena pada waktu Gugatan a quo didaftarkan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara belum dilaksanakan;
2. Penggugat keliru mengajukan Upaya hukum, karena terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk upaya hukum Bantahan/Perlawanan (Verzet) dan bukanlah dalam bentuk Gugatan;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur libel) karena antara Posita dengan Petitumnya tidak konsisten;
4. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur karena menggabungkan Gugatan Penyalahgunaan Keadaan Dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya seperti di bawah ini;

- ad. 1. Gugatan Penggugat Prematuur, karena pada waktu Gugatan a quo didaftarkan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara belum dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil Eksepsi Tergugat II dihubungkan dengan Surat Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, tentang apakah Tergugat II telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau ternyata sebaliknya, maka kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian dan hal itu telah menjadi ranah materi pokok perkara, oleh karenanya hal itu tidak patut untuk dijadikan alasan bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah Prematuur;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan di atas ternyata bahwa dalil Eksepsi Tergugat II tersebut telah menjadi ranah materi pokok perkara dan hal itu tidak patut untuk dijadikan sebagai alasan untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Prematuur, maka dalil Eksepsi Tergugat II tersebut, tidak cukup beralasan hukum dan harus ditolak;

- ad. 2. Penggugat keliru mengajukan Upaya hukum, karena terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm



upaya hukum Bantahan/Perlawanan (Verzet) dan bukanlah dalam bentuk Gugatan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati berkas perkara ini, Majelis Hakim memperoleh keadaan bahwa ternyata, upaya hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah dalam bentuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Batam;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, jika terjadi sengketa terhadap Objek Hak Tanggungan, maka pihak debitur dapat mengajukan Gugatan atau Verzet (Perlawanan) ke Pengadilan Negeri dan dalam perkara a quo, dalam mempertahankan haknya Penggugat telah menggunakan sarana Gugatan ke Pengadilan Negeri Batam;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas dan dengan mempedomani ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan: "Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya", maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa upaya Penggugat dalam mempertahankan haknya dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri, telah sesuai menurut hukum dan hal itu tidak menyimpangi ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk daerah luar Jawa dan Madura (Rbg);

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan di atas ternyata bahwa upaya Penggugat dalam mempertahankan haknya dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri, telah sesuai menurut hukum maka dalil Eksepsi Tergugat II tersebut, tidak cukup beralasan hukum dan harus ditolak;

ad. 3. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur libel) karena antara Posita dengan Petitumnya tidak konsisten;

Menimbang, bahwa dalam Praktek Beracara Perdata, suatu Surat Gugatan pada pokoknya disusun dengan sistematika sebagai berikut:

1. Competentie in judicio atau sering juga disebut Yurisdiksi mengadili, yang redaksinya biasanya tertulis antara lain: "Kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam.....dst....dst.....";
2. Persona standi in judicio atau kedudukan hukum para pihak berperkara, yang dalam praktek beracara perdata biasanya berisikan identitas lengkap partij atau principaal baik Penggugat, Penggugat I, Penggugat II dst...dst....dan identitas lengkap Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dst....dst....;

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Posita Gugatan atau sering juga disebut uraian Gugatan, yang isinya menguraikan tentang hubungan hukum yang terjadi diantara para pihak dan apa yang menjadi Fundamentum Petendi (Dasar Gugatan) pengajuan suatu Gugatan, dalam praktek beracara perdata, biasanya Fundamentum Petendi (Dasar Gugatan) suatu Gugatan adalah Perbuatan melawan Hukum (Onrecht maatigedaad) atau Perbuatan Cedera Janji (Wanprestasi);
4. Petitum Gugatan, yang berisikan hal-hal yang menjadi tuntutan pihak Penggugat yang harus dipenuhi oleh Tergugat;
5. Tandatangan Penggugat atau Kuasanya;

Menimbang, bahwa tiap-tiap aspek suatu Surat Gugatan di atas, satu sama lain harus saling bersesuaian, inkonsistensi yang terjadi dalam suatu Surat Gugatan akan menyebabkan Surat Gugatan menjadi kabur yang dalam literatur hukum dikenal dengan istilah Obscuur libel;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Surat Gugatan Penggugat tanggal 25 Nopember 2020, Majelis Hakim menemukan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa ternyata, Fundamentum Petendi yang dijadikan dasar Gugatan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah Perbuatan melawan hukum (Onrecht maatigedaad);
- Bahwa ternyata, pada angka 2 Gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Gugatan ini diajukannya karena ada kekhawatiran atas tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dengan melakukan pelaksanaan lelang sebelum jatuh tempo kontrak kredit;
- Bahwa ternyata, pada angka 11 Gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam perkara aquo sangat memungkinkan jika Para Tergugat melakukan Perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
- Bahwa ternyata, pada angka 12 Gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa dilibatkannya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini dimaksudkan agar Tergugat II tidak melakukan penjualan melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang sudah dimohonkan Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Batam;
- Bahwa ternyata, pada angka 13 Gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan jika lelang eksekusi hak tanggungan dengan SHGB Nomor

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5539 tetap dilaksanakan, maka Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum;

- Bahwa ternyata, pada angka 17 Gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa apa yang dilakukan oleh Para Tergugat/Para Penyelenggara Lelang yang saat ini sedang berproses di Pengadilan Negeri Batam telah bertentangan dengan hukum;
- Bahwa ternyata, pada angka 25 Gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I melalui Tergugat II telah melakukan lelang hak tanggungan sangat bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa ternyata, pada petitum angka 7 Gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek SHGB No. 5539 atas nama AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas ternyata bahwa pokok Gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht maatigedaad) yang telah dikonstruksikan Penggugat pada beberapa keadaan yaitu:

1. adanya kekhawatiran Penggugat atas tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dengan melakukan pelaksanaan lelang sebelum jatuh tempo kontrak kredit;
2. adanya kemungkinan bahwa Para Tergugat akan melakukan Perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan melakukan pelaksanaan lelang hak tanggungan a quo, dan ditariknya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini dimaksudkan agar Tergugat II tidak melakukan penjualan melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang sudah dimohonkan Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Batam;
3. telah dilaksanakannya lelang hak tanggungan dimaksud oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan hal itu sangat bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa konstruksi Gugatan yang dibangun Penggugat seperti diuraikan di atas dihubungkan dengan Petitum angka 7 Gugatannya yang menuntut agar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap

*Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek SHGB No. 5539 atas nama AUSTIN FARADIAN NUR SUBHAN dibatalkan, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa dengan formulasi dalil Gugatan sedemikian itu maka dari sudut pandang hukum pembuktian, akan sangat sulit untuk menemukan kebenaran formil yang sejati dalam perkara ini, sebab kepada Hakim disajikan perkara yang konstruksi Gugatannya dibangun dari gabungan antara dalil-dalil yang illusioneer dan dalil-dalil yang rieel;
- Bahwa kebenaran formil yang akan dibuktikan dalam perkara ini menjadi tidak jelas apakah kebenaran formil yang akan dibuktikan hanya terkait dengan “kekhawatiran bahwa Para Tergugat akan melakukan Perbuatan melawan hukum kepada Penggugat?” atau kebenaran formil yang akan dibuktikan hanya terkait dengan “Perbuatan melawan hukum yang memang benar-benar telah terjadi dan dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat”;

Menimbang, bahwa menurut hukum tidak dapat dibenarkan, jika di satu sisi Posita Gugatan Penggugat dibangun dari hal-hal yang bersifat illusionieer, namun di sisi lain dalam Petitumnya, Penggugat menuntut pemenuhan hukum secara rieel yang harus dipatuhi oleh Para Tergugat, dengan demikian Majelis Hakim menilai, bahwa dengan keadaan sedemikian itu, satu sama lain telah menyebabkan Gugatan Penggugat secara formil menjadi tidak konsisten lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas dihubungkan dengan Jurisprudensi M.A.R.I. Nomor 565K/Sip/1973, tanggal 21-08-1974 yang kaidah hukumnya menentukan “bahwa Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar Gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”, maka Majelis Hakim berpendapat, karena terdapat inkonsistensi antara Posita Gugatan dengan Petitum Gugatan, telah menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (Obscuur libel), oleh karenanya Eksepsi Tergugat II seperti di uraikan di atas, cukup beralasan hukum untuk diterima sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa karena dalil Eksepsi angka 3 dari Jawaban Tergugat II diterima, maka dalil Eksepsi untuk selain dan selebihnya begitupun

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pokok Gugatan berikut Alat Bukti Penggugat, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard), maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam diktum Putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal-pasal peraturan yang bersangkutan khususnya RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.600.000,00 (Satu juta enam ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 17 Mei 2021, oleh kami, Taufik A. H. Nainggolan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum dan Egi Novita, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm tanggal 25 November 2020, Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 19 Mei 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Heli Agustuti, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Btm



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

Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum.

Taufik A. H. Nainggolan, S.H.

Egi Novita, S.H

Panitera Pengganti,

Heli Agustuti, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
ATK	Rp 70.000,00
Risalah Panggilan	Rp 1.140.000,00
PNBP Panggilan	Rp 40.000,00
PS	Rp 300.000,00
Materai	Rp 10.000,00
<u>Redaksi</u>	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp 1.600.000,00

(Satu juta enam ratus ribu rupiah).