



P U T U S A N
Nomor 149/PDT/2021/PT. BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

JOHAN, S.KOM,beralamat di Jalan Kebon Mangga I,RT.005/RW 007,Cipulir,Kebayoran Lama,Kota Administrasi Jakarta Selatan, semula sebagai **TERGUGAT**;

Pemeriksaan di tingkat banding diwakili oleh Kuasanya **ANDREW SINAGA SH. Dkk** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm Sinaga Gultom and Patners (SiGap) yang beralamat di Jalan Raya Kalimulya RT/RW.001/002 Nomor 3,Kebon Duren Ruko Voorschot,Kebon Duren, Kelurahan Kalimulya, Kecamatan Cidong, Depok, 16413, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0888/SiGaP)/SK/XI/2020 tertanggal 11 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dibawah Register Nomor 3716/Sk.Pengacara/2020/PN Tng tertanggal 16 November 2020,selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**;

L A W A N

Ir. **KETUT ARYA WIDHI L.A, MM.**, dalam kedudukannya selaku Ketua Koperasi Simpan Pinjam Warna Artha yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pengurus Koperasi Warna Artha, sebuah koperasi yang didirikan menurut hukum yang berlaku di Indonesia, berkedudukan di Ruko Panorama Cibodas Blok A1 No. 8, Jl. Prabu Kian Santang, Sangiangjaya Priuk, Tangerang, dan sekarang memilih domisili pada kuasa hukumnya sebagaimana tersebut diatas, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Koperasi Simpan Pinjam Warna Artha, dalam hal ini pemerikssan di tingkat banding diwakili kuasanya **SYAMSUL HUDA YUDHA, S.H.,Dkk** Para Advokat pada Kantor Hukum **Y.A.R. Law Firm, Attorneys at Law**, yang berkedudukan di Jakarta, beralamat di Yarnati Building, 3rd Floor, Suite 305, Jalan Proklamasi No. 44,

Halaman 1 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.055/SK.YAR/X/2019, tertanggal 29 Oktober 2019, semula sebagai **PENGUGAT**, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca surat gugatan Penggugat selaku Terbanding tertanggal 02 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 04 Desember 2019 dalam Register Perkara Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN.Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

Bahwa Penggugat memiliki kepentingan hukum dan memiliki kekhawatiran apabila ada Jaminan Kredit dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat, dialihkan Tergugat ataupun dijual dibawah tangan oleh Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Maka dalam hal ini Penggugat meminta kepada Majelis Hakim a quo agar dapat menetapkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas sebidang tanah dan bangunan yang dijaminakan Tergugat yakni Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Nomor : 001.KWA.17.0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018, yakni adalah sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa Kandemangan, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama : JUWITA;
- b. Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kademangan, seluas : 405 M² (Empat ratus lima meter persegi), diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : JOHAN S KOM, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan No. 2449/2017 Peringkat I (pertama), APHT No. 49/2017 tertanggal 20 Januari 2017 dibuat dihadapan NURLIA NAFUSA, SH., M.Kn PPAT berdomisili di Kota Tangerang.



**II. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)
PENGUGAT**

1. Bahwa Penggugat merupakan subjek hukum yang berbentuk Koperasi dalam artian badan hukum / rechtspersoon yang didirikan sesuai dengan hukum Republik Indonesia berdasarkan Undang - Undang Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian, sehingga kepadanya dilekatkan suatu rechtsbevoegheid sebagai pendukung hak dan kewajiban, in casu tercakup sebagai pihak pada perkara a quo dalam arti gedaagde, viz. pihak materiil yang diberikan kepadanya hak dan beban kewajiban dimuka persidangan terkait secara langsung dengan kepentingan hukum (point d'interet) untuk mempertahankan dan membela kepentingan hukum Penggugat;

2. Bahwa Penggugat sebagai pihak dalam hal gugatan a quo telah sesuai dengan mengacu pada Pasal 30 ayat (2) huruf b Undang - Undang Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian yang menyatakan:

"Pengurus berwenang:

b. mewakili Koperasi baik di dalam dan di luar pengadilan."

Oleh sebab itu maka kedudukan hukum (legal standing) Penggugat dalam perkara a quo adalah sah dan berdasar menurut hukum untuk mengajukan Gugatan terhadap Tergugat.

**III. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)
TERGUGAT;**

3. Bahwa Tergugat merupakan subjek hukum yang sah dalam artian naturlijkepersoon sehingga dilekatkan kepadanya suatu rechtsbevoegheid sebagai pendukung hak dan kewajiban, in casu tercakup sebagai pihak pada perkara a quo dalam arti gedaagde, viz. pihak materiil yang diberikan kepadanya hak dan beban kewajiban di muka persidangan terkait secara langsung dengan kepentingan hukum (point d'interet) dari pihak Penggugat - pihak materiil dalam artian eiser;

4. Bahwa Tergugat selaku anggota sekaligus debitur dari Penggugat, telah melakukan wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 001,KWA.17.0000203 tertanggal 18 Mei 2017 dan Perjanjian Kredit No.001.KWA.16.0000738, sebagaimana diubah kedalam Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.17.0000250 tertanggal 02 Agustus

Halaman 3 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



2017 dan Surat Pengakuan Hutang Nomor : 001.KWA.17.0000250 (selanjutnya disebut dengan "Surat Pengakuan Hutang") dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.00000078 tertanggal 20 Maret 2018. Ditandatangani dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat yang mana Surat Pengakuan Hutang tersebut senyatanya merupakan satu kesatuan dalam Perjanjian Kredit. Oleh karena Tergugat sebagai anggota dari Koperasi Simpan Pinjam Warna Artha/Penggugat telah melakukan Wanprestasi dengan tidak melakukan kewajibannya, yaitu melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Penggugat sebagaimana yang disepakati dalam Perjanjian Kredit. Sehingga jelas dan terang apabila Kedudukan Hukum/Legal Standing dari Tergugat ditarik sebagai pihak dalam Gugatan a quo dikarenakan telah melekat hak dan kewajiban Tergugat terhadap Penggugat dalam hubungan hukum langsung dalam pokok perkara a quo;

Bahwa dengan demikian, dalam melakukan tuntutan hukum in casu mengajukan Gugatan ini, Penggugat telah memenuhi kualifikasi "legitima persona standi in judicio" viz. Pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya berwenang untuk bertindak selaku pihak in casu selaku Penggugat (Prof. Sudikno, SH : 1998);

IV. TENTANG DOMISILI HUKUM

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR, Gugatan perdata pada tingkat pertama didaftarkan untuk dimintakan pemeriksaannya pada Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam (woonplaats) atau jika tidak diketahui tempat diamnya, maka dipilih tempat tinggal yang sebenarnya (werkelijk verblijf);

6. Bahwa dalam hal domisili Tergugat tidak diketahui, sedangkan obyek perkara adalah berkaitan dengan Harta Tak Bergerak, dapatlah Gugatan diajukan dan didaftarkan pada Pengadilan Negeri dimana Obyek Gugatan tersebut berada / di lokasi obyek gugatan (actor suquitor forum sitae);

7. Bahwa mengingat Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.17.0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.00000078 tersebut ditandatangani dan disepakati oleh

Halaman 4 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat yang didasarkan pada ketentuan pada Pasal 9 Perjanjian Kredit, yaitu :

Pasal 9

Perselisihan

Atas Perjanjian ini beserta pelaksanaannya dan seluruh akibat hukumnya, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat memilih domisili hukum yang umum dan tetap dikepaniteraan Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat dimana Perjanjian Pinjaman ini ditandatangani

Hal tersebut berdasarkan pula pada ketentuan Pasal 118 ayat (4) Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) (S. 1941 - 1944) / Hukum Acara Perdata ("HIR") yang mengatur :

"Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu"

Bahwa mengingat Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat diruang lingkup wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga oleh karenanya TELAH BERDASAR DAN BERALASAN HUKUM, dengan berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR tersebut, maka gugatan a quo diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang.

V. TENTANG PERJANJIAN KREDIT;

8. Bahwa Perjanjian Kredit dan Surat Pengakuan Hutang, yang ditandatangani dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat senyatanya merupakan satu kesatuan dalam Perjanjian Kredit, adalah merupakan dokumen yang sah dan berharga bagi para pihak, serta sudah seharusnya dipatuhi dan ditaati sebagai Undang - Undang bagi para pihak yang membuatnya;

9. Bahwa sebelum adanya Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Nomor : 001. KWA. 17. 0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018. Awalnya antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat hubungan hutang - piutang sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit Nomor : 001. KWA. 16.0000738 tertanggal 15 November 2016 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001. KWA. 17.0000203

Halaman 5 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 18 Mei 2017 dengan perincian perjanjian kredit yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Perjanjian Kredit Nomor : 001. KWA. 16. 0000738 tertanggal 15 November 2016

- a) Plafond Kredit sebesar :Rp 1.158.500.000 (satu milyar seratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)
- b) Jangka Waktu : 7 (tujuh) tahun sejak 18 November 2016 sampai 18 November 2023
- c) Bunga : 13,5% (tiga belas koma lima) persen pertahun
- d) Denda Keterlambatan Angsuran : 0,30% (nol koma tiga puluh persen) per tahun

Perjanjian Kredit Nomor : 001. KWA. 17.0000203 tertanggal 18 Mei 2017

- a) Plafond Kredit sebesar : Rp 1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah)
- b) Jangka Waktu : 3 (tiga) tahun sejak 18 Mei 2017 sampai 18 Mei 2020
- c) Bunga : 13,5 % (tiga belas koma lima) persen per tahun (flat)
- d) Denda Keterlambatan Angsuran: 0,30% (nol koma tiga puluh) persen per hari

Dimana Kedua Perjanjian Kredit tersebut, tentunya didasarkan pada jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang beralaskan hak adalah sebagai berikut :

- Akta Jual Beli No: 398/2009, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa Kandemangan, Seluas 150 M2, diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : Juwita;
- Sertiikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kademangan, seluas : 405M2, diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : Johan SE;
- Sertifikat Hak Milik No : 2330, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/Desa, Kademangan, seluas : 186 M2, diuraikan dalam surat ukur 00291/Kademangan/2015, tertulis atas nama : Juwita

10. Bahwa seiring berjalannya waktu dikarenakan Tergugat kesulitan untuk melakukan pembayaran angsuran kreditnya kepada Penggugat, maka akhirnya Tergugat dengan Penggugat sepakat untuk melakukan perubahan dan perpanjangan Perjanjian Kredit. sehingga dibuatlah

Halaman 6 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Nomor : 001.KWA. 17. 0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 dari Perjanjian Kredit sebelumnya yakni Nomor 001. KWA. 16. 0000738 dan Perjanjian Kredit No. 001. KWA. 17. 0000203. (untuk selanjutnya disebut dengan "Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan"), yang tentunya dengan Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tersebut, Dua Perjanjian Kredit sebelumnya yakni Perjanjian Kredit Nomor 001.KWA.16.0000738 dan Perjanjian Kredit No. 001.KWA.17.0000203 dinyatakan sudah tidak berlaku dan tidak mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;

11. Bahwa Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan antara Penggugat dan Tergugat dibuat untuk jangka waktu yang tertentu dan telah ditetapkan yakni selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung mulai berlaku sejak tanggal 02 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 02 Agustus 2027. Dengan demikian Penggugat dan Tergugat sebagai para pihak didalam Perjanjian Kredit adalah terikat untuk melakukan kewajiban pihak guna memenuhi hak masing - masing pihak hingga jangka waktu berakhirnya Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan sebagaimana terkandung dalam ketentuan - ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Kredit tersebut di atas;

12. Bahwa dikarenakan Tergugat masih membutuhkan modal untuk usaha Tergugat, maka Tergugat kembali mengajukan pinjaman kredit kepada Penggugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018 dengan rincian :

- a. Plafond Kredit sebesar : Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)
- b. Jangka Waktu : 3 (tiga) tahun sejak 20 Maret 2018 sampai 20 Maret 2021
- c. Bunga : 13,5% (tiga belas koma lima) persen pertahun
- d. Denda Keterlambatan Angsuran : 0,30% (nol koma tiga puluh persen) pertahun;

13. Bahwa sehingga dengan demikian antara Penggugat dan Tergugat telah terbukti mengetahui dan/atau menyadari perihal prestasi yang



harus dipenuhi oleh masing - masing pihak satu sama lain sebagai suatu schuld atau verplichting dan pertanggungjawaban yuridis yang diterbitkan dari padanya sebagai suatu aansprakelijkheid atau Haftung;

Oleh karenanya berdasarkan uraian diatas, PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo berkenan dalam amar putusannya untuk menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit dan Surat Pengakuan Hutang, yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat dan merupakan satu kesatuan dalam Perjanjian Kredit.

VI. TENTANG KEWAJIBAN PRESTASI DAN HAK PRESTASI

14. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang beritikad baik (goeder throuw) sebagaimana pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit serta menghormati dan telah melakukan kewajiban prestasi sebagaimana yang telah diwajibkan berdasarkan kesepakatan para pihak dalam ketentuan - ketentuan yang termaktub didalam Perjanjian;

15. Bahwa sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018, in casu Pasal 1 Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018, Penggugat memberikan fasilitas Kredit yaitu:

Pasal 1

Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan

- Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 sebesar Rp.2.250.000.000 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Pasal 1

Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078

- Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Sehingga total pinjaman hutang antara Tergugat kepada Penggugat sebagaimana terdapat pada Perjanjian Kredit Perubahan dan

Halaman 8 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perpanjangan dengan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 adalah sebesar Rp.2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang digunakan oleh Tergugat untuk keperluan tambahan Modal Usaha, yang mana kewajiban Penggugat tersebut telah dilaksanakan oleh Penggugat pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit;

Oleh karena telah dilakukannya kewajiban prestasi berdasar ketentuan - ketentuan yang tersebut di dalam Perjanjian Kredit oleh Penggugat, maka Penggugat memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban prestasi dari Tergugat (kontra prestasi) sebagaimana telah disebut dalam uraian sebelumnya diatas yang mengacu pada kewajiban - kewajiban Tergugat yang diatur berdasarkan Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 tersebut;

16. Bahwa terhadap prestasi Tergugat sudah seharusnya untuk membayar angsuran kepada Penggugat, namun pada kenyataannya Tergugat tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana terdapat pada Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018 tersebut. Hal tersebut membuktikan adanya tindakan ingkar janji / wanprestasi Tergugat kepada Penggugat, hingga Gugatan a quo diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga secara jelas Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, maka berlakulah ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) Jo Pasal 7 ayat (2) Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018 yang menyatakan:

Pasal 6 ayat (2) Perjanjian Kredit :

“PIHAK KEDUA/Tergugat memberikan Kuasa kepada PIHAK PERTAMA/Penggugat untuk menjual jaminan hak milik PIHAK KEDUA/Tergugat sebagaimana tertuang dalam surat penyerahan hak milik dan surat kuasa terlampir, apabila dikemudian hari terjadi tunggakan yang merugikan PIHAK PERTAMA/Penggugat”.

Pasal 7 ayat (2) Perjanjian Kredit :

Halaman 9 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Apabila PIHAK KEDUA/Tergugat terbukti tidak sanggup menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan, maka PIHAK PERTAMA/Penggugat akan melakukan tindakan sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 ayat (2) dalam Perjanjian ini”.

Serta diperkuat dan diperjelas didalam surat Pengakuan Hutang Tergugat pada alinea terakhir yang menyatakan:

“Saya memberikan Hak sepenuhnya kepada KOPERASI WARNA ARTHA (Penggugat) untuk mengambil dan menjual BARANG tersebut diatas untuk digunakan sebagai pelunasan uang pinjaman dan atau kewajiban lainnya, apabila sampai dengan tiga kali angsuran berturut – turut atau sampai tanggal jatuh tempo saya melakukan wanprestasi atau lalai tidak memenuhi kewajiban melunasi pinjaman dan atau kewajiban lainnya”

Bahwa mengingat berdasarkan fakta hukum yang ada, jika senyantanya Tergugat telah tidak membayar kewajiban angsuran Kredit kepada Penggugat sebagaimana terdapat pada Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 dengan rincian adalah sebagai berikut :

- Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 sejak periode 02 Agustus 2017 sampai 11 November 2019 adalah sebanyak 229 Bon/229 hari, yang mana pembayaran angsuran per bon/per harinya adalah sebesar Rp 1.660.000 (satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah).
- Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 sejak periode 02 Maret 2018 sampai 11 November 2019 adalah sebanyak 230 Bon/230 hari, yang mana pembayaran angsuran per bon/per harinya adalah sebesar Rp 410.000,- (empat ratus sepuluh ribu rupiah).

Maka berdasarkan hal tersebut pula Tergugat wajib melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat yang berupa pinjaman pokok, bunga, denda dan biaya administrasi yang ditimbulkan dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang dimaksud.

Halaman 10 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



17. Bahwa berdasarkan perincian kredit yang dimiliki oleh Penggugat, maka diketahui keseluruhan kewajiban hutang Tergugat kepada Penggugat per tanggal 11 November 2019 atas Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan serta Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018 yakni adalah sebagai berikut :

- Total Keseluruhan Kewajiban Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan per tanggal 11 November 2019 sebesar Rp. 2.333.967.318 - (Dua milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus delapan belas rupiah) dengan rincian adalah sebagai berikut :
 - Sisa Pokok Pinjaman sebesar Rp. 2.057.579.951,- (Dua Milyar lima puluh tujuh juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh satu rupiah);
 - Bunga sebesar Rp 128.971.857,00 (Seratus dua puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah)
 - Denda sebesar Rp. 105.229.507,- (Seratus lima juta rupiah dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah)
 - Biaya Administrasi sebesar Rp. 42.187.500- (Empat puluh dua juta rupiah seratus delapan puluh tujuh lima ratus rupiah);
 - Potongan Saldo Tabungan sebesar Rp 1.497,00,- (Seribu empat ratus sembilan puluh tujuh rupiah);
- Total Keseluruhan Kewajiban Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 per tanggal 11 November 2019 sebesar Rp. 120.454.804 - (seratus dua puluh juta empat ratus lima puluh empat ribu delapan ratus empat puluh rupiah), dengan rincian adalah sebagai berikut :
 - Sisa Pokok Pinjaman sebesar Rp. 111.860.529,- (seratus sebelas juta delapan ratus enam puluh ribu lima ratus dua puluh sembilan rupiah);
 - Bunga sebesar Rp 6.269.273,- (enam juta dua ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah);
 - Denda sebesar Rp. 2.552.941,- (dua juta lima ratus lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh satu rupiah);
 - Biaya Administrasi sebesar Rp. 7.805.540,- (tujuh juta delapan ratus lima ribu lima ratus empat puluh rupiah);

Halaman 11 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



- Potongan Saldo Tabungan sebesar Rp. 8.033.479,- (delapan juta tiga puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh sembilan rupiah);

18. Bahwa Penggugat telah beritikad baik (goeder throw) dengan memenuhi kewajiban prestasinya selama masa Perjanjian Kredit, oleh karenanya berhak untuk menuntut kontra - prestasi dari Tergugat agar memenuhi kewajiban prestasinya kepada Penggugat yang berupa pembayaran Sisa Pokok Pinjaman, Tunggakan Bunga Pinjaman, Denda dan biaya administrasi sesuai dengan Perjanjian Kredit;

VII. TENTANG JAMINAN KREDIT;

19. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat jika jaminan Kredit sebagaimana terdapat pada Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018, dengan jaminan kredit berupa tanah dan bangunan dengan alas hak adalah sebagai berikut:

- Akta Jual Beli Nomor : 398/2009, terletak di Kab. Tangerang, Kec Cisauk, Kelurahan/Desa Kandemangan, seluas : 150 M2, diuraikan dalam surat ukur , tertulis atas nama : Juwita;
- Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/Desa Kademangan, seluas : 405 M2, diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : Johan S Kom;
- Sertifikat Hak Milik No : 2330, terletak di Tangerang, Kec Setu, Kelurahan/Desa KADEMANGAN, seluas 186 M2, diuraikan dalam surat ukur 00291/KADEMANGAN/2015, tertulis atas nama JUWITA;

Selanjutnya terhadap jaminan - jaminan kebendaan tersebut diatas juga telah dibebankan pada Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 343 tertanggal 22 Juli 2016 yang dubat dihadapan Notaris dan PPAT NINIEK SRI REJEKI, SH., MKn yang berdomisili di Ruko Taman Borabudur, Jalan Pawon Raya Blok BB No.2, Perum II Karawaci – Tangerang. Sehingga oleh karenanya PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo menetapkan Penggugat yang telah memiliki hak untuk melakukan penjualan atas seluruh objek jaminan yang diberikan Tergugat kepada Penggugat, berdasarkan kedua Perjanjian Kredit (vide dan Surat Pengakuan Hutang) Tergugat

Halaman 12 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah memberikan hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengambil dan menjual Objek Jaminan guna pelunasan seluruh hutangnya dan kewajiban lainnya dari Tergugat kepada Penggugat.

20.----Bahwa sekitar pada awal januari 2019, tepatnya pada tanggal 14 Januari 2019 Tergugat mengajukan permohonan pencabutan salah satu jaminan kredit pada Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Nomor : 001.KWA. 17. 0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018. Berupa alas hak Sertifikat Hak Milik No. 2330 terletak di Tangerang, Kecamatan Setu, Kelurahan / Desa Kademangan, dengan luas 186 M² (seratus delapan puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam surat ukur 00291/KADEMANGAN/ 2015 tertulis atas nama Juwita, yang dimana salah satu jaminan tersebut dijual oleh Tergugat, dan sebagian hasil penjualan untuk keperluan pembayaran angsuran kredit Tergugat yang telah macet di KSP WARNA ARTHA / Penggugat, hal tersebut sebagaimana di uraikan dalam Surat Permohonan Pencabutan Jaminan tertanggal 14 Januari 2019;

21.-----Bahwa atas hal tersebut pula akhirnya Penggugat menyetujui dengan Surat Permohonan Pencabutan Jaminan dari Tergugat, dengan pertimbangan jaminan yang dicabut tersebut dijual oleh Tergugat yang sebagian uangnya dibayarkan kepada Penggugat sebagai pembayaran atas kredit tertunggak Tergugat. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya transfer sebagai pembayaran angsuran kredit dari Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana terdapat pada Rekening Giro PT Bank Central Asia KCU Serpong;

22.-----Bahwa atas adanya pencabutan salah satu jaminan kredit Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor 001. KWA. 18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018 berupa Tanah dan Bangunan dengan berlandaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 itulah, akhirnya Tergugat kepada Penggugat akhirnya sepakat untuk melakukan addendum atas Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Nomor : 001.KWA. 17. 0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya Perubahan dan

Halaman 13 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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

Penambahan Dari Perjanjian Nomor : 001.KWA.17.0000250 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 15 Januari 2019 yang kemudian lebih lanjut di notarilkan dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 20 tertanggal 15 Januari 2019 yang dibuat oleh HERRY SOSIAWAN, SH., MH. Notaris dan PPAT di Tangerang.

Sehingga Jaminan Kredit atas Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Nomor : 001.KWA. 17. 0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 hanya menjadi dua jaminan yakni adalah sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa Kademangan, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama : JUWITA;
- b. Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kademangan, seluas : 405 M² (Empat ratus lima meter persegi), diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : JOHAN S KOM, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan No. 2449/2017 Peringkat I (pertama), APHT No. 49/2017 tertanggal 20 Januari 2017 dibuat dihadapan NURLIA NAFUSA, SH., M.Kn PPAT berdomisili di Kota Tangerang.

VIII. TENTANG WANPRESTASI / CIDERA JANJI

23. Bahwa setelah Tergugat dan Penggugat menyepakati Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan pada tanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018, yang mana awalnya Tergugat masih melakukan kewajibannya dengan membayarkan angsuran kredit kepada Penggugat, namun seiring berjalannya waktu Tergugat mulai terlambat membayarkan kewajibannya yaitu membayar angsuran hingga tidak membayar sama sekali angsuran kreditnya tersebut kepada Penggugat, hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat senyatanya tidak memiliki itikad baik (kwarder throuw) dengan tidak membayar angsuran kepada Penggugat, Sehingga Tergugat telah nyata melanggar ketentuan di dalam Perjanjian Kredit yang diatur pada Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan dan

Halaman 14 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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

Perjanjian Kredit Nomor 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 yang menyatakan:

"Mengembalikan pokok pinjaman dan jasa sesuai dengan jadwal pengembalian pembayaran yang telah disepakati"

Hal tersebut juga diperjelas sebagaimana yang terdapat dalam surat Pengakuan Hutang Tergugat pada alenia terakhir yang menyatakan:

"... Apabila sampai dengan tiga kali angsuran berturut-turut atau sampai tanggal jatuh tempo saya melakukan wanprestasi atau lalai tidak memenuhi kewajiban melunasi pinjaman dan atau kewajiban lainnya."

24. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara jelas Tergugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutangnya kepada Penggugat sebagaimana terdapat pada Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan dalam tempo Agustus 2017 sampai dengan tanggal 11 November 2019 adalah sebanyak 229 bon/229 hari, yang per bon/per harinya Tergugat memiliki kewajiban untuk membayar angsuran kredit sebesar Rp 1.660.000 (satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah) dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 sejak periode 02 Maret 2018 sampai 11 November 2019 adalah sebanyak 230 Bon/230 hari, yang mana pembayaran angsuran per bon/per harinya adalah sebesar Rp 410.000,- (empat ratus sepuluh ribu rupiah) kepada Penggugat, sehingga secara jelas Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 yang menyatakan:

"PIHAK PERTAMA/Penggugat sewaktu - waktu dapat mengkaji ulang perjanjian ini, apabila PIHAK KEDUA/Tergugat melanggar kewajiban yang timbul dari perjanjian ini, dan PIHAK PERTAMA dapat memberikan peringatan kepada PIHAK KEDUA untuk memenuhi segala kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Pinjaman ini"

Halaman 15 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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

25. Bahwa Penggugat baik secara langsung maupun melalui kuasa hukumnya sebelum diajukan Gugatan ini telah melakukan upaya hukum baik melalui cara kekeluargaan dan dengan cara melayangkan surat kepada Tergugat agar Tergugat dapat memenuhi seluruh kewajiban hutangnya kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018, surat yang disampaikan kepada Tergugat antara lain sebagai berikut:

- a. Surat Teguran KSP WARNA ARTHA / Penggugat Nomor: 153/KWA.ST/V/2018 tertanggal 09 Mei 2018;
- b. Surat Panggilan KSP WARNA ARTHA/ Penggugat Nomor: 215/KWA-SP/VI/2018 tertanggal 23 Juni 2018 ;
- c. Undangan Nomor : 014/UND.YAR/VII/2018 tertanggal 17 Juli 2018 ;
- d. SOMASI Nomor : 013/SMS.YAR/VII/2018 tertanggal 30 Juli 2018;
- e. SOMASI TERAKHIR Nomor : 017/SMS.YAR/VIII/2018 tertanggal 20 Agustus 2018;
- f. SOMASI Nomor : 016/SMS.YAR/IX/2019 tertanggal 17 September 2019;
- g. Surat Penegasan Nomor : 017/SMS.YAR/X/2019 tertanggal 02 Oktober 2019.

Namun keseluruhan teguran, panggilan, undangan, SOMASI baik oleh Penggugat maupun kuasa hukumnya yang disampaikan kepada Tergugat sebagaimana tersebut diatas, tidak direspon secara baik oleh Tergugat, hal tersebut dibuktikan Tergugat tidak kunjung melakukan kewajibannya berupa pembayaran tunggakan kreditnya kepada Penggugat sebagaimana terdapat pada Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018;

26. Bahwa oleh karenanya Tergugat selaku Debitur dari Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat wajib melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat yang berupa pinjaman pokok, bunga, denda dan biaya administrasi yang ditimbulkan dalam Perjanjian Kredit tersebut, dan Penggugat memiliki hak untuk melakukan penjualan atas seluruh objek jaminan milik Tergugat yang diberikan dan dijaminakan Tergugat kepada Penggugat, Jaminan tersebut antara lain:

Halaman 16 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa Kandemangan, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama : JUWITA;

b. Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kademangan, seluas : 405 M² (Empat ratus lima meter persegi), diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : JOHAN S KOM, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan No. 2449/2017 Peringkat I (pertama), APHT No. 49/2017 tertanggal 20 Januari 2017 dibuat dihadapan NURLIA NAFUSA, SH., M.Kn PPAT berdomisili di Kota Tangerang.

Hal tersebut sebagaimana diperkuat dengan ketentuan pada Pasal 1155 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi adalah sebagai berikut :

“ Bila oleh pihak – pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampainya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan – kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu.”

Bahwa dikarenakan kedua jaminan kredit Tergugat berupa alas hak dan tanah telah didasarkan pada :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa Kandemangan, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam surat ukur nomor : 00467/Kademangan/2016 tanggal 30 Juni 2016, atas nama : JUWITA;

Halaman 17 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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

- Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kademangan, seluas : 405 M² (Empat ratus lima meter persegi)

Dimana masing - masing telah diikat dengan APHT, maka tentunya dapat pula mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 Juncto Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi adalah sebagai berikut :

Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan Dengan Tanah :

- “ Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ”

Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan Dengan Tanah :

- (1) Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan hak mendahulu dari pada kreditor – kreditor lainnya.

27. Bahwa berdasarkan uraian - uraian tersebut diatas, telah nyata dan terang benderang bahwa Tergugat telah wanprestasi atas kewajiban prestasinya kepada Penggugat, dimana per November 2019 keseluruhan pelunasan angsuran kredit Tergugat kepada Penggugat adalah :

Halaman 18 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Total Keseluruhan Kewajiban Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan per tanggal 11 November 2019 sebesar Rp. 2.333.967.318 - (Dua milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus delapan belas rupiah) dengan rincian Sisa Pokok Pinjaman sebesar Rp. 2.057.579.951,- (Dua Milyar lima puluh tujuh juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh satu rupiah), Bunga sebesar Rp 128.971.857,00 (Seratus dua puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah), Denda sebesar Rp. 105.229.507,- (Seratus lima juta rupiah dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah), Biaya Administrasi sebesar Rp. 42.187.500- (Empat puluh dua juta rupiah seratus delapan puluh tujuh lima ratus rupiah), Potongan Saldo Tabungan sebesar Rp 1.497,00,- (Seribu empat ratus sembilan puluh tujuh rupiah);

- Total Keseluruhan Kewajiban Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 per tanggal 11 November 2019 sebesar Rp. 120.454.804 - (seratus dua puluh juta empat ratus lima puluh empat ribu delapan ratus empat puluh rupiah) dengan rincian Sisa Pokok Pinjaman sebesar Rp. 111.860.529,- (seratus sebelas juta delapan ratus enam puluh ribu lima ratus dua puluh sembilan rupiah), Bunga sebesar Rp 6.269.273,- (enam juta dua ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah), Denda sebesar Rp. 2.552.941,- (dua juta lima ratus lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh satu rupiah), Biaya Administrasi sebesar Rp. 7.805.540,- (tujuh juta delapan ratus lima ribu lima ratus empat puluh rupiah), Potongan Saldo Tabungan sebesar Rp. 8.033.479,- (delapan juta tiga puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh sembilan rupiah);

28. Bahwa apabila Tergugat tidak dapat memenuhi kewajiban prestasinya berdasarkan kedua Perjanjian Kredit tersebut, maka secara mutatis mutandis terhadap ketentuan - ketentuan pasal dalam Perjanjian in casu yang menjadi kewajiban prestasi Tergugat secara faktual tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat, DENGAN DEMIKIAN SEBAGAI AKIBAT HUKUM TIDAK DIPENUHINYA KEWAJIBAN PRESTASI TERSEBUT OLEH Tergugat MAKA SECARA NYATA

Halaman 19 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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

TERDAPAT HAK - HAK Penggugat YANG TELAH DILANGGAR OLEH Tergugat;

29. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban prestasi oleh Tergugat tersebut sebagaimana tersebut diatas hingga Gugatan Wanprestasi ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang, maka dengan demikian Tergugat telah melakukan WANPRESTASI atau CIDERA JANJI kepada Penggugat terhadap Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 yang telah ditandatangani para pihak;

30. Bahwa tentunya tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Penggugat sebagaimana didasarkan pada Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018. Senyatanya telah dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi sebagaimana dijelaskan pada poin R. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian menyatakan bahwa wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

- a. tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilaksanakan;
- b. melaksanakan apa yang telah diperjanjikan AKAN TETAPI TIDAK SEBAGAIMANA DIPERJANJIKAN;
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan akan tetapi terlambat;
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat/tidak boleh dilakukan.

31. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana terdapat pada Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 tentunya merupakan salah satu wujud wanprestasi, hal tersebut diperkuat dengan pendapat ahli hukum J Satrio dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan, yang menegaskan wujud wanprestasi bisa berupa :

- Debitur sama sekali tidak berprestasi;
- Debitur Keliru berprestasi;

Halaman 20 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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)



- Debitur terlambat berprestasi;

32. Bahwa Akta Perjanjian in casu Perjanjian Kredit telah dibuat dengan telah memenuhi syarat formil dan materiil yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan oleh karenanya berlakulah azas “pacta sunt servanda”, yang mana Perjanjian berlaku sebagai undang-undang yang mengikat para pihak yang membuatnya, sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPerdata

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan - persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata tersebut telah memperkuat dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji;

33. Bahwa sebagaimana juga diuraikan dalam Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) oleh Mr. C. Asser dalam bukunya “Handleiding Tot de Beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht” (Panduan Untuk Hukum Perdata Belanda) pada halaman 251 menyatakan sebagai berikut:

“Si berutang dan terhutang yang tidak memenuhi dalam penunaian perikatannya karena ia tidak memenuhi kewajibannya, tidak memenuhi pada waktunya atau tidak semestinya, melakukan cidera janji (wanprestasi).”

Hal ini juga senada dengan apa yang disebutkan oleh Prof. Subekti dalam bukunya “Hukum Perjanjian” pada halaman 45 menyatakan sebagai berikut:

Halaman 21 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



“Apabila si berutang (debitur) dan terutang (kreditur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi atau ingkar janji.”

34. Bahwa dengan demikian pendapat para Ahli Hukum (Doktrin Hukum) ini telah memperkuat dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji, bahwa hal yang dimaksud adalah tidak dilakukannya pemenuhan kewajiban prestasi yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan;

IX. TENTANG KERUGIAN - KERUGIAN;

35. Bahwa tindakan Tergugat yang telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat, nyata-nyata mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;

36. Bahwa terkait dengan tindakan wanprestasi oleh Tergugat kepada Penggugat, tersebut dapat pula mendasarkan pada ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang memberikan penjelasan adalah sebagai berikut :

“ Tiap – tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”

37. Bahwa memperhatikan ketentuan didalam Pasal 1267 KUHPerdata terhadap kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam ketentuan tersebut dinyatakan secara tegas sebagai berikut:

Pasal 1267 KUHPerdata

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga..”

Demikian gugatan Penggugat adalah sah dan berdasar menurut ketentuan hukum perdata untuk menuntut kepada Tergugat untuk

Halaman 22 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan tuntutan dalam pengajuan Gugatan perkara a quo karena kerugian atas Wanprestasi yang telah dilakukan Tergugat tersebut.

38. Bahwa hal serupa perihal kerugian juga diuraikan oleh J. Satrio, SH dalam bukunya yang berjudul : "Hukum Perikatan Pada Umumnya" pada halaman 144 dan 145 menyatakan sebagai berikut :

"Prinsip dasarnya adalah bahwa wanprestasi mewajibkan penggantian kerugian; yang meliputi ongkos, kerugian dan bunga. Dalam peristiwa-peristiwa tertentu disamping tuntutan ganti-rugi ada kemungkinan tuntutan pembatalan perjanjian, pelaksanaan hak retensi dan hak reklamedst".

39. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL

Bahwa Penggugat mengalami kerugian akibat tunggakan kredit dari Tergugat, yang dihitung apabila sampai dengan tanggal 11 November 2019 yang terdiri dari Sisa Pokok Pinjaman adalah :

- Total Keseluruhan Kewajiban Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan per tanggal 11 November 2019 sebesar Rp. 2.333.967.318 - (Dua milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus delapan belas rupiah) dengan rincian Sisa Pokok Pinjaman sebesar Rp. 2.057.579.951,- (Dua Milyar lima puluh tujuh juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh satu rupiah), Bunga sebesar Rp 128.971.857,00 (Seratus dua puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah), Denda sebesar Rp. 105.229.507,- (Seratus lima juta rupiah dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah), Biaya Administrasi sebesar Rp. 42.187.500- (Empat puluh dua juta rupiah seratus delapan puluh tujuh lima ratus rupiah), Potongan Saldo Tabungan sebesar Rp 1.497,00,- (Seribu empat ratus sembilan puluh tujuh rupiah);

- Total Keseluruhan Kewajiban Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 per tanggal 11 November 2019 sebesar

Halaman 23 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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)



Rp.120.454.804 - (seratus dua puluh juta empat ratus lima puluh empat ribu delapan ratus empat rupiah) dengan rincian Sisa Pokok Pinjaman sebesar Rp. 111.860.529,- (seratus sebelas juta delapan ratus enam puluh ribu lima ratus dua puluh sembilan rupiah), Bunga sebesar Rp 6.269.273,- (enam juta dua ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah), Denda sebesar Rp. 2.552.941,- (dua juta lima ratus lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh satu rupiah), Biaya Administrasi sebesar Rp. 7.805.540,- (tujuh juta delapan ratus lima ribu lima ratus empat puluh rupiah), Potongan Saldo Tabungan sebesar Rp. 8.033.479,- (delapan juta tiga puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh sembilan rupiah);

Sehingga keseluruhan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar $Rp.2.333.967.318 + Rp. 120.454.804 = Rp. 2.454.422.122,-$ (dua milyar empat ratus lima puluh empat juta empat ratus ribu dua puluh dua seratus dua puluh dua rupiah) Meskipun Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat belum berakhir. Hal tersebut dikarenakan semata – mata guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Penggugat selaku Kreditor yang dirugikan atas tindakan Tergugat.

Dan terus bertambah beban bunga dan denda yang sudah disepakati sesuai dengan Perjanjian Kredit, sampai dengan Tergugat melunasi seluruh hutangnya;

Meskipun hutang Tergugat di Penggugat belumlah berakhir jika berdasarkan pada Perjanjian Kredit, namun demi keadilan dan kepastian hukum, sudah sepatutnya Penggugat dapat meminta pelunasan dipercepat. Hal tersebut dapat mengacu pada Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dengan register perkara Nomor 348/Pdt.G/2017/PN. Tng tertanggal 05 Oktober 2017, antara KSP WARNA ARTHA dengan salah satu anggotanya AHMAD ROMLI selaku anggota. Dimana Majelis Hakim tetap mempertimbangkan untuk mengabulkan keseluruhan kredit untuk dibebankan kepada Tergugat, meskipun Perjanjian Kredit masih belum berakhir mengingat

Halaman 24 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan diajukan pada 16 May 2017 sedangkan Perjanjian Kredit masih berlangsung sejak 25 Februari 2015 sampai dengan 25 Februari 2020.

Dimana pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Putusan Pengadilan Negeri Tangerang register perkara Nomor 348/Pdt.G/2017/PN. Tng tertanggal 05 Oktober 2017, pada alinea 5 dan 6 yang berbunyi adalah sebagai berikut :

“ Menimbang bahwa Tergugat telah membayar angsuran pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp 22.000.000 selama 7 kali maka perhitungannya $Rp\ 22.000.000 \times 7 = Rp\ 154.000.000$ (seratus lima puluh empat juta rupiah) sehingga sisa hutang pokok pinjaman menjadi $Rp\ 600.000.000 - Rp\ 154.000.000,- = Rp\ 446.000.000,00$ (empat ratus empat puluh enam ribu rupiah)”

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis berpendapat Tergugat harus sudah membayar kepada Penggugat sebesar $Rp\ 446.000.000 + Rp\ 144.000.000 = Rp\ 590.000.000$ (lima ratus sembilan puluh juta rupiah)

40. Bahwa Penggugat khawatir apabila Tergugat tidak akan melaksanakan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, serta memutus perkara a quo, meskipun Tergugat telah dinyatakan bersalah dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada Penggugat, maka perlu kiranya Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan/menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan dalam perkara a quo.

41. Bahwa mengingat Tergugat memiliki itikad buruk (kwader throuw) dengan cara Tergugat tidak melaksanakan segala isi Putusan nantinya, maka dalam hal ini Penggugat meminta kepada Majelis Hakim a quo untuk Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang menguasai dan/atau menempati Objek yang menjadi jaminan Tergugat kepada Penggugat untuk mengosongkan secara tanpa syarat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan, atas dua Jaminan Kredit yakni adalah sebagai berikut :

Halaman 25 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



- Sertifikat Hak Milik Nomor 02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa Kandemangan, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh meter persegi), diuarikan dalam surat ukur nomor : 00467/Kademangan/2016 tanggal 30 Juni 2016, atas nama : JUWITA;
- Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kandemangan, seluas : 405 M² (Empat ratus lima meter persegi);

42. Bahwa dalam hal ini Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim a quo, guna menciptakan kepastian dan keadilan bagi Penggugat dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar nantinya, agar dapat Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorad).

Bahwa berdasarkan pada dalil – dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, dengan segala hormat Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo, agar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo tidak menjadi sia-sia atau illusioner, maka dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 227 (1) HIR, Penggugat memohon untuk dapat dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) atas jaminan kebendaan yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat berupa :

**ONDERWRP VAN DEN EIS MET EEN
DUIDELIJKE EN BEPAALDE CONCLUSIE**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk dan memeriksa dan menjatuhkan putusan pada perkara a quo dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menetapkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah dan bangunan milik Tergugat yang dengan alas hak berupa:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kandemangan, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama : JUWITA;

- Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kademangan, seluas : 405 M² (Empat ratus lima meter persegi), diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : JOHAN S KOM, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan No. 2449/2017 Peringkat I (pertama), APHT No. 49/2017 tertanggal 20 Januari 2017 dibuat dihadapan NURLIA NAFUSA, SH., M.Kn PPAT berdomisili di Kota Tangerang.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dalil - dalil Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga seluruh dokumen kredit yang di tandatangani dan yang diserahkan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Kredit Nomor 001. KWA. 17. 0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 atas nama Debitur JOHAN S. KOM;
 - b. Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 atas nama Debitur JOHAN S. KOM;
 - c. Surat Pengakuan Hutang Nomor : 001.KWA.17.0000250 atas nama Debitur JOHAN S KOM kepada KOPERASI SIMPAN PINJAM WARNA ARTHA (Penggugat);
 - d. Surat Pengakuan Hutang Nomor : 001.KWA.18.0000078 atas nama Debitur JOHAN S KOM kepada KOPERASI SIMPAN PINJAM WARNA ARTHA (Penggugat);
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat atas:
 - a. Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Kredit Nomor 001. KWA. 17. 0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 atas nama Debitur JOHAN S. KOM;
 - b. Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 atas nama Debitur JOHAN S. KOM;

Halaman 27 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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)



6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil sebesar adalah sebesar Rp.2.333.967.318 + Rp. 120.454.804 = Rp. 2.454.422.122,- (dua milyar empat ratus lima puluh empat juta empat ratus ribu dua puluh dua seratus dua puluh dua rupiah) sebagaimana didasarkan pada Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 selambat - lambatnnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijde),

7. Menyatakan sah dan berharga Jaminan atas nama Tergugat yang diberikan kepada Penggugat berupa:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa Kandemangan, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama : JUWITA;
- Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kademangan, seluas : 405 M² (Empat ratus lima meter persegi), diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : JOHAN S KOM, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan No. 2449/2017 Peringkat I (pertama), APHT No. 49/2017 tertanggal 20 Januari 2017 dibuat dihadapan NURLIA NAFUSA, SH., M.Kn PPAT berdomisili di Kota Tangerang.

8. Menyatakan Penggugat berkuasa secara sah menurut hukum untuk menjual Jaminan atas nama Tergugat baik penjualan secara langsung ataupun melalui lelang yang berupa:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa Kandemangan, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama : JUWITA;
- Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kademangan, seluas : 405 M² (Empat ratus lima meter persegi), diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : JOHAN S KOM, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan No. 2449/2017 Peringkat I (pertama), APHT No. 49/2017 tertanggal 20 Januari 2017 dibuat dihadapan NURLIA NAFUSA, SH., M.Kn PPAT berdomisili di Kota Tangerang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang menguasai dan/atau menempati untuk segera melakukan pengosongan tanpa syarat terhadap Objek tanah dan bangunan yang menjadi jaminan Tergugat kepada Penggugat yakni :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk, Kelurahan / Desa Kandemangan, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama : JUWITA;
- Sertifikat Hak Milik No : 01889, terletak di Tangerang Selatan, Kec Setu, Kelurahan/ Desa Kademangan, seluas : 405 M² (Empat ratus lima meter persegi), diuraikan dalam surat ukur, tertulis atas nama : JOHAN S KOM, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan No. 2449/2017 Peringkat I (pertama), APHT No. 49/2017 tertanggal 20 Januari 2017 dibuat dihadapan NURLIA NAFUSA, SH., M.Kn PPAT berdomisili di Kota Tangerang.

Dengan jangka waktu selambat - lambatnnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan a quo;

11. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorad).

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon untuk kiranya dapat dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Membaca surat Jawaban Tergugat selaku Pembanding terhadap gugatan tersebut, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

I. DALAM PROVISI

PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASAR SECARA HUKUM

1. Bahwa ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR mengatur tentang syarat-syarat tentang pemberlakuan sita jaminan sebagaimana dikutip berikut ini:

“Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang Debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan,

Halaman 29 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari Kreditur, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua Pengadilan Negeri boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan Pengadilan Negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.”

2. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR diatas, ditentukan bahwa agar suatu Permohonan sita jaminan dapat dikabulkan, maka permohonan sita jaminan tersebut haruslah didasarkan pada adanya alasan atau persangkaan dimana pihak Tergugat dalam perkara dimaksud dikhawatirkan akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan atas kekhawatiran dan/ atau persangkaan Penggugat dimaksud haruslah juga merupakan kekhawatiran dan/ atau persangkaan NYATA dan beralasan secara OBJEKTIF. Artinya dalam hal ini pihak Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya upaya atau langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya;

3. Bahwa lagi pula FAKTANYA, sebagaimana telah diuraikan diatas, tidak ada alasan kuat yang menyatakan dan menghukum Tergugat wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga sangat tidak beralasan dan mengada-ada pula permohonan sita jaminan tersebut, sejalan dengan dalil diatas, keharusan adanya persangkaan yang jelas dalam mengajukan permohonan sita jaminan adalah sebagaimana dinyatakan oleh Retnowulan Sutantio dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek”, Penerbit Mandar Maju, Cetakan Kedelapan, tahun 1997 pada halaman 100, seperti dikutip sebagai berikut:

“Harus ada sangkaan yang beralasan, bahwa Tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;”

4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap mengenai conservatoir beslag yang tidak berdasarkan pada pasal 227 ayat (1) HIR adalah sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 597 K/

Halaman 30 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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)



Sip/ 1983 tertanggal 8 Mei 1984, yang kaidah hukumnya antara lain menyatakan:

“Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) H.I.R., TIDAK DIBENARKAN.”;

5. Bahwa perlu diketahui, PADA KENYATAANNYA, seluruh alas hak yang dijadikan jaminan oleh Tergugat untuk penyelesaian utangnya ada pada Penggugat dan dikuasai oleh Penggugat, selain itu pada halaman 8 butir 19 dalam Gugatan Penggugat tentang jaminan Kredit, telah dijelaskan oleh Penggugat sendiri bahwa jaminan milik Tergugat tersebut juga telah dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Akta Kuasa Untuk menjual, sehingga alasan Penggugat yang memiliki kekhawatiran apabila ada jaminan kredit yang akan dialihkan atau dijual oleh Tergugat hanya merupakan alasan yang mengada-ada dan kekhawatiran yang sangat berlebihan;

Berdasarkan uraian-uraian, dasar-dasar hukum, fakta-fakta serta bukti-bukti diatas, terbukti bahwa permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan dan tidak memenuhi syarat adanya persangkaan berdasarkan fakta dan oleh karenanya tidak memiliki dasar hukum. Dengan demikian permohonan tersebut demi hukum harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Premature (Exceptio Dilatoria)

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan jika Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap beberapa perjanjian kredit sebagaimana disebutkan pada halaman 2 angka III butir 4 yang Tergugat kutip sebagai berikut:

“Tergugat selaku anggota sekaligus debitur dari Penggugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian kredit Nomor: 001.KWA.17.0000203 tertanggal 18 Mei 2017 dan Perjanjian Kredit No.001.KWA.16.0000738, sebagaimana diubah ke dalam perjanjian kredit Nomor: 001.KWA.17.0000250 tertanggal 2 Agustus 2017 dan surat Pengakuan Hutang Nomor: 001.KWA.17.0000250 (selanjutnya disebut dengan surat Pengakuan Hutang) dan Perjanjian Kredit Nomor: 001. KWA. 18. 00000078 tertanggal 20 Maret 2018.”

Halaman 31 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



2. Bahwa jika mengacu pada Perjanjian Kredit yang dibuat, disepakati, dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat, tepatnya pada pasal 2 ayat (3) dan (4) sudah SANGAT JELAS menyebutkan berapa kali frekuensi pengembalian pokok pinjaman dan jasa yang dikenakan serta kurun waktu pengembalian, dan TIDAK DISEBUTKAN SECARA PASTI Tanggal Jatuh Tempo pembayaran angsuran yang wajib dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, yaitu sebagaimana secara lengkap dikutip sebagai berikut:

a. Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) dan (4) Perjanjian kredit Perubahan dan Perpanjangan No. 001. KWA. 17. 0000250 tertanggal 2 Agustus 2017, berbunyi:

(3). Pihak Kedua Setuju untuk melunasi Pokok Pinjaman berikut jasa dalam waktu 120 dan/ atau dalam 120 kali pokok dan jasa;

(4). Pembayaran Angsuran Pokok dan Jasa sebagaimana pasal 2 ayat (3) diatas dilakukan mulai tanggal 2 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 2 Agustus 2027;

b. Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) dan (4) Perjanjian Kredit Nomor 001. KWA. 18. 0000078 tertanggal 20 Maret 2018:

(3). Pihak Kedua Setuju untuk melunasi Pokok Pinjaman berikut jasa dalam waktu 36 dan/ atau dalam 36 kali pokok dan jasa;

(4). Pembayaran Angsuran Pokok dan Jasa sebagaimana pasal 2 ayat (3) diatas dilakukan mulai tanggal 20 Maret 2018 sampai dengan tanggal 20 Maret 2021;

3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut pula, HANYA diatur terkait BATAS AKHIR PENGEMBALIAN DANA PINJAMAN dari Tergugat kepada Penggugat, yaitu masing-masing perjanjian tersebut ialah pada tanggal 2 AGUSTUS 2027 dan 20 MARET 2021, artinya bahwa Penggugat masih terlalu dini (premature) untuk mengajukan GUGATANNYA PERIHAL WANPRESTASI yang dituduhkan kepada Tergugat sebab berdasarkan perjanjian kredit pada kenyataannya tanggal jatuh tempo pembayaran/ pengembalian dana pinjaman tersebut masih BELUM MELEWATI BATAS AKHIR PERJANJIAN;



4. Bahwa pada GUGATAN Penggugat tepatnya pada halaman 16 dalam paragraf terakhir, telah secara jelas dan secara sukarela Penggugat mengakui bahwa batas waktu jatuh tempo yang perjanjian kredit tersebut belum berakhir ini, dan atas Pengakuan Penggugat ini, Tergugat memohon untuk dapat diletakan akta, sebagaimana dikutip sebagai berikut:

“Meskipun hutang Tergugat di Penggugat BELUMLAH BERAKHIR jika mendasarkan pada Perjanjian Kredit, namun demi keadilan dan kepastian hukum, sudah sepatutnya Penggugat dapat meminta pelunasan dipercepat...”

5. Bahwa dalam hukum acara perdata, segala Pengakuan yang diberikan dengan sukarela, bukan dengan paksaan baik secara fisik maupun psikis, harus selamanya dianggap benar, dan pengakuan itu Hakim wajib menerima dan menilainya sebagai pengakuan yang berisi kebenaran;

6. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini (hal. 457). Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

1. batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
2. batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur.

7. Adapun ketentuan hukum seseorang dapat digugat atas wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1238 KUH Perdata” menyatakan bahwa:

Pasal 1243 KUH Perdata

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Halaman 33 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Pasal 1238 KUH Perdata

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap Lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut, maka Debitur (Tergugat) belum dapat digugat ke pengadilan atas wanprestasi jika Debitur (Tergugat) tersebut tidak pernah dinyatakan lalai berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata. Jika Kreditur (Penggugat) menggugat tanpa Debitur (Tergugat) pernah dinyatakan lalai, baik melalui surat perintah maupun berdasarkan batas waktu dalam perjanjian, maka Gugatan tersebut wajib untuk dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah jelas jika Gugatan masih terlalu dini (premature) untuk diajukan oleh Penggugat, sehingga sangat beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

B. Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Liebel)

1. Bahwa pada halaman 2 angka III butir 4, Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.17.0000203 tertanggal 18 Mei 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.16.0000738 tertanggal 18 November 2016, sebagaimana diubah kedalam Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.17.0000250 tertanggal 2 Agustus 2017 akan tetapi pada halaman 5 butir 10 dalam Gugatan Penggugat, Penggugat menyampaikan bahwa menyebutkan Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.16.0000738 dan Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.17.0000203 DINYATAKAN SUDAH TIDAK BERLAKU DAN TIDAK MENGIKAT BAGI Penggugat DAN Tergugat;

2. Bahwa atas Pengakuan Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 5 butir 10, yang menyatakan bahwa "Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.16.0000738 dan Perjanjian Kredit Nomor:

Halaman 34 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

001.KWA.17.0000203 DINYATAKAN SUDAH TIDAK BERLAKU DAN TIDAK MENGIKAT BAGI Penggugat DAN Tergugat”, maka Tergugat memohon kiranya atas Pengakuan Penggugat tersebut dapat diletakan Akta Pengakuan;

3. Bahwa Penggugat mendalilkan jika Tergugat telah melakukan wanprestasi akan tetapi dalam Gugatannya, Penggugat tidak dapat menguraikan dengan jelas:

- Kapan angsuran Tergugat jatuh tempo;
- Berapa nilai angsuran yang harus dibayar oleh Tergugat;
- Setiap tanggal berapa Tergugat harus melakukan Pembayaran angsuran; serta
- Sejak kapan Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran;

Sungguh sangat aneh dan mengada-ada, Penggugat tidak dapat menguraikan hal-hal tersebut dalam dalil Gugatannya, akan tetapi tiba-tiba saja Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi;

4. Bahwa perlu Penggugat ketahui, dalam hal Tergugat belum melakukan pembayaran bukan berarti secara otomatis Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, harus dilihat terlebih dahulu kapan batas akhir melakukan pembayaran/ pelunasan utangnya;

5. Bahwa pada halaman 7 paragraf 3 Penggugat mendalilkan sebagaimana dikutip sebagai berikut:

“Bahwa mengingat berdasarkan fakta hukum yang ada, jika senyatanya Tergugat telah tidak membayar kewajiban angsuran Kredit kepada Penggugat sebagaimana terdapat pada perjanjian kredit perubahan dan perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor:001.KWA.18.0000078 dengan rincian adalah sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 2 Agustus 2017 sejak periode 2 Agustus 2017 sampai 11 November 2019 adalah sebanyak 229 Bon/ 229 hari, yang mana pembayaran angsuran per bon/ per harinya adalah sebesar Rp 1.660.000 (satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
- Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 sejak Periode 2 Maret 2018 sampai 11 November

Halaman 35 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



2019 adalah sebanyak 230 Bon/ 230 hari, yang mana pembayaran angsuran per bon/per harinya adalah sebesar Rp.410.000,- (empat ratus sepuluh ribu rupiah)”

Di dalam Perjanjian tidak ada satupun pasal yang menyebutkan klausul yang mewajibkan Penggugat untuk melakukan pembayaran angsuran SETIAP HARINYA, sehingga berdasarkan hal tersebut, Gugatan Penggugat semakin tidak jelas dan kabur, dasarnya:

- a. Apakah yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk menyebutkan istilah Bon/ hari dan dimanakah istilah tersebut disebutkan?
- b. Pada bagian manakah dalam Perjanjian Kredit yang menyebutkan Tergugat harus membayar angsuran SETIAP HARI?
- c. Pada bagian manakah dalam Perjanjian Kredit yang menyatakan Tergugat harus membayar angsuran sejumlah Rp. 1.660.000,- dan Rp. 410.000,- PER HARI?
- d. Lalu sejak kapan Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran?

Sehingga dalil Penggugat yang menyebutkan Tergugat telah melakukan wanprestasi adalah dalil yang tidak jelas dan mengada-ada, sebab dalil tersebut didasarkan pada perhitungan yang bersumber dari angan-angan atau halusinasi Penggugat saja, atau setidaknya tidak jelas sumber dan dasar hukumnya dari mana, maka dalil yang demikian haruslah Ditolak atau setidaknya Tidak Dapat Diterima/ Dikesampingkan;

6. Bahwa ketidakjelasan/ kekaburan gugatan Penggugat terlihat juga pada dalil-dalil Penggugat pada angka V mengenai Perjanjian Kredit pada halaman 4 dan 5 butir 10 Gugatan Penggugat, yang berbunyi:

“seiring berjalannya waktu dikarenakan Tergugat kesulitan untuk melakukan pembayaran angsuran kreditnya kepada Penggugat, maka akhirnya Tergugat dengan Penggugat sepakat untuk melakukan perubahan dan perpanjangan Perjanjian Kredit, sehingga dibuatlah Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Nomor:001.KWA.17.0000250 tertanggal 2 Agustus 2017 dari Perjanjian Kredit sebelumnya yakni Nomor 001.KWA.16.0000738 dan Perjanjian Kredit No.001.KWA.17.0000203 (untuk selanjutnya disebut dengan “perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan”) yang

Halaman 36 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentunya dengan Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tersebut, Dua Perjanjian Kredit sebelumnya yakni Perjanjian Kredit Nomor 001.KWA.16.0000738 dan Perjanjian Kredit No.001.KWA.17.0000203 dinyatakan sudah tidak berlaku dan tidak mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;

Di satu sisi Penggugat menyatakan Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.17.0000250 tertanggal 2 Agustus 2017 adalah Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan dari Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.16.0000738 dan Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.17.0000203 AKAN TETAPI di sisi yang lain Penggugat menyatakan bahwa Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.16.0000738 dan Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.17.0000203 SUDAH TIDAK BERLAKU LAGI BAGI PIHAK Penggugat DAN Tergugat. Sehingga dalam gugatan a quo, tidak jelas perjanjian kredit yang mana yang dijadikan dasar untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

7. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, apa yang menjadi acuan Penggugat untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi, di satu sisi Penggugat menyatakan Tergugat telah wanprestasi mengacu pada Perjanjian kredit, sementara seperti yang telah Tergugat uraikan sebelumnya, Penggugat sendiri yang menyatakan Perjanjian Kredit tersebut SUDAH TIDAK BERLAKU, ditambah lagi kurun waktu pengembalian fasilitas pinjaman yang diterima oleh Tergugat belumlah melewati batas waktu Jatuh Tempo Pengembalian.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menguraikan dengan jelas sejak kapan Tergugat telah melakukan wanprestasi, kapan angsuran Tergugat telah jatuh tempo, dan berapa angsuran yang harusnya dibayar oleh Tergugat, mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (obscuur liebel), maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

III. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 37 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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)



Bahwa Tergugat Mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Provisi dan Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis mutandis) dengan segala dalil jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara. Tergugat dengan tegas keberatan dan menolak seluruh dalil yang dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

Adapun alasan-alasan penolakan dan keberatan Tergugat adalah sebagai berikut:

A. Berdasarkan Perjanjian Kredit, Tergugat TIDAK MELAKUKAN Wanprestasi

Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat menyangkut Wanprestasi termasuk namun tidak terbatas pada dalil-dalil Penggugat pada angka VIII halaman 10 sampai dengan halaman 15 sebab dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya tidak berdasarkan dasar-dasar hukum dan fakta-fakta yang sesungguhnya melainkan hanya karangan-karangan Penggugat sendiri, sebagaimana uraian Tergugat berikut:

1. Bahwa sebagaimana Penggugat uraikan dalam Gugatannya, antara Penggugat dan Tergugat terdapat dua Perjanjian Kredit yang disepakati yaitu Perjanjian kredit Perubahan dan Perpanjangan No.001.KWA.17.0000250 tertanggal 2 Agustus 2017, yang sebelumnya bersumber dari 2 (dua) Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.17.0000203 tertanggal 18 Mei 2017 dan Perjanjian Kredit No.001.KWA.16.0000738 tertanggal 18 November 2016 yang kemudian dijadikan satu Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan, serta yang kedua adalah Perjanjian Kredit Nomor 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018;

2. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat, Penggugat menuduh Tergugat tidak melaksanakan perjanjian (Ingkar Janji) atau Wanprestasi seperti dituduhkan oleh Penggugat, justru pada kenyataannya Penggugat lah yang melakukan Ingkar Janji atau Wanprestasi sehubungan dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Para Pihak, oleh karena Penggugat telah melakukan tindakan-tindakan yang tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit antara lain Penggugat telah melakukan:

Halaman 38 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



1. Penetapan Pembayaran angsuran setiap hari;
2. Penetapan nilai angsuran yang harus dibayarkan setiap hari;

Padaحال Perjanjian Kredit tidak mengatur hal tersebut;

3. Bahwa Penggugat tidak dapat menguraikan dengan jelas mengenai dasar tuntutan dan perbuatan wanprestasi berdasarkan Perjanjian Kredit yang didalilkan oleh Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat, antara lain:

- a. Kapan angsuran Tergugat jatuh tempo;
- b. Berapa nilai angsuran yang harus dibayar oleh Tergugat;
- c. Setiap tanggal berapa Tergugat harus melakukan Pembayaran angsuran; serta
- d. Sejak kapan Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran;

6. Bahwa jika mengacu pada Perjanjian Kredit, pasal 2 ayat 3 dan 4 sudah sangat jelas menyebutkan berapa kali frekuensi pengembalian pokok pinjaman dan bunga yang dikenakan serta kurun waktu pengembalian yaitu sebagaimana secara lengkap dikutip sebagai berikut:

a. Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) dan (4) Perjanjian kredit Perubahan dan Perpanjangan No. 001. KWA. 17. 0000250 tertanggal 2 Agustus 2017, berbunyi:

(3). Pihak Kedua Setuju untuk melunasi Pokok Pinjaman berikut jasa dalam waktu 120 dan/ atau dalam 120 kali pokok dan jasa;

(4). Pembayaran Angsuran Pokok dan Jasa sebagaimana pasal 2 ayat (3) diatas dilakukan mulai tanggal 2 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 2 Agustus 2027;

b. Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) dan (4) Perjanjian Kredit Nomor 001. KWA. 18. 0000078 tertanggal 20 Maret 2018:

(3). Pihak Kedua Setuju untuk melunasi Pokok Pinjaman berikut jasa dalam waktu 36 dan/ atau dalam 36 kali pokok dan jasa;

(4). Pembayaran Angsuran Pokok dan Jasa sebagaimana pasal 2 ayat (3) diatas dilakukan mulai tanggal 20 Maret 2018 sampai dengan tanggal 20 Maret 2021;



Bahwa didalam Perjanjian Kredit tidak menyebutkan secara spesifik nilai angsuran yang harus dibayarkan oleh Tergugat namun memberikan keleluasaan kepada Tergugat untuk melakukan pembayaran pengembalian fasilitas pinjaman dengan cara sebagai berikut:

- a. Untuk Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Nomor.001.KWA.17.0000250 Pengembaliannya ialah dalam kurun waktu 2 Agustus 2017 sampai dengan 2 Agustus 2027 dengan Frekuensi angsuran sebanyak 120 kali;
- b. Perjanjian Nomor.001.KWA.18.0000078 pengembaliannya dalam kurun waktu 20 Maret 2018 sampai dengan 20 Maret 2021 dengan frekuensi pengembalian sebanyak 36 kali.

Dengan demikian segala tindakan yang bertentangan atau tidak sesuai dengan perjanjian merupakan bentuk Peningkaran terhadap Perjanjian itu sendiri dengan kata lain merupakan tindakan Wanprestasi;

7. Bahwa pada halaman 7 paragraf 3 Gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan:

"Bahwa mengingat berdasarkan fakta hukum yang ada, jika senyatanya Tergugat telah tidak membayar kewajiban angsuran Kredit kepada Penggugat sebagaimana terdapat pada perjanjian kredit perubahan dan perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor:001.KWA.18.0000078 dengan rincian adalah sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 2 Agustus 2017 sejak periode 2 Agustus 2017 sampai 11 November 2019 adalah sebanyak 229 Bon/ 229 hari, yang mana pembayaran angsuran per bon/ per harinya adalah sebesar Rp 1.660.000 (satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
- Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 sejak Periode 2 Maret 2018 sampai 11 November 2019 adalah sebanyak 230 Bon/ 230 hari, yang mana pembayaran angsuran per bon/ per harinya adalah sebesar Rp.410.000,- (empat ratus sepuluh ribu rupiah)"

Seluruh uraian yang disampaikan oleh Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar pada perjanjian kredit yang disepakati melainkan hanya berdasarkan karangan semata, Penggugat tidak punya dasar sama sekali untuk menetapkan secara Sepihak jatuh

Halaman 40 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



tempo angsuran setiap hari begitupula untuk menetapkan nilai angsuran sebesar Rp. 1.660.000,- dan Rp. 410.000,- untuk setiap harinya, selain itu tidak jelas pula darimana datangnya istilah bon/ per hari yang disebutkan oleh Penggugat dalam dalilnya, sebab tidak ada satu pasal, satu ayat atau bahkan satu kalimat pun dalam Perjanjian Kredit yang memuat klausula atau istilah Bon/ hari yang disebutkan oleh Penggugat dan disepakati oleh Tergugat, tidak ada pula klausul yang memuat nilai angsuran sebesar Rp. 1.660.000,- dan Rp. 410.000,-, SEHINGGA dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi tidak berdasarkan seluruh kesepakatan dalam Perjanjian Kredit melainkan berdasarkan nafsu, kehendak dan niat dan maksud terselubung dari Penggugat;

8. Bahwa tindakan Penggugat yang beberapa kali memaksa Tergugat agar melakukan pembayaran setiap hari justru merupakan pengingkaran terhadap perjanjian itu sendiri dan merupakan perbuatan melawan hukum. Penggugat telah mencoba memaksakan nafsu, keinginan, kehendak dan maksud terselubungnya agar dilakukan oleh Tergugat, padahal hal tersebut tidak pernah disepakati dengan Tergugat didalam Perjanjian Kredit;

9. Bahwa didalam Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Nomor. 001.KWA.17.0000250 tertanggal 2 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit No. 001.KWA.18.0000078 tertanggal 20 Maret 2018 dan sama sekali tidak menyebutkan keseluruhan maksud dan kehendak dari Penggugat termasuk diantaranya Kehendak Penggugat agar Tergugat melakukan Pembayaran angsuran setiap hari dengan nilai angsuran yang ditentukan dan ditetapkan oleh Penggugat sendiri, akan tetapi dalam pelaksanaannya Penggugat memaksakan maksud dan kehendaknya untuk diberlakukan kepada Tergugat meskipun kehendak Penggugat tersebut tidak termaktub dalam Perjanjian Kredit tersebut;

10. Bahwa Tergugat keberatan dengan dalil-dalil Penggugat pada halaman 5, 6, dan 7 angka VI mengenai kewajiban Prestasi dan Hak Prestasi pada butir 15 dan 16 sebab merupakan dalil-dalil yang mengada-ada. Penggugat tidak dapat menguraikan dengan jelas:

- a. Kapan Waktu Paling lambat seharusnya Tergugat harus melaksanakan prestasi?



- b. Berdasarkan perjanjian, berapa angsuran yang harus dibayar oleh Tergugat?
- c. Berapa total uang yang telah dikembalikan dari keseluruhan fasilitas pinjaman
- d. Sejak kapan Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran, dan seharusnya dibayarkan kapan?

Penggugat selalu membawa-bawa Perjanjian Kredit untuk menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, akan tetapi Peggugat tidak dapat menguraikan pada bagian mana dari Perjanjian Kredit tersebut yang tidak ditepati oleh Tergugat

Padahal bentuk-bentuk Wanprestasi menurut Prof. Subekti, disebutkan antara lain:

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

11. Bahwa sebagaimana telah Tergugat uraikan sebelumnya pada bagian eksepsi Obscuur Liebel, Peggugat tidak memiliki dasar sama sekali untuk menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, sebab alasan-alasan, perhitungan nilai angsuran serta penetapan tanggal jatuh tempo tidak bersumber dari perjanjian kredit yang telah disepakati oleh Peggugat dan Tergugat melainkan hanya bersumber pada karangan dan halusinasi Peggugat Belaka;

12. Bahwa begitu pula dengan dalil-dalil Peggugat pada butir 17 pada halaman 7 mengenai perhitungan kewajiban hutang Tergugat kepada Peggugat merupakan dalil yang mengada-ada sebab tidak jelas darimana sumber rincian perhitungannya. Peggugat tidak menyebutkan berapa jumlah total pengembalian yang telah dibayarkan oleh Tergugat;

13. Bahwa sejak awal Tergugat berada pada posisi yang lemah karena kondisi Tergugat membutuhkan fasilitas pinjaman dana untuk tambahan



modal usaha, Penggugat tidak pernah memberikan salinan asli dari Perjanjian Kredit yang disepakati;

14. Bahwa oleh karena Paksaan dan Tekanan dari Penggugat untuk memaksakan kehendak dan maksud terselubung dari Penggugat yang tidak pernah termuat dalam Perjanjian Kredit, meskipun dalam keadaan terpaksa dan keadaan sulit Tergugat berusaha untuk membayar angsuran SETIAP HARINYA sesuai dengan permintaan dan penetapan jumlah angsuran yang ditetapkan secara SEPIHAK dan SEWENANG-WENANG oleh Penggugat yang menurut Penggugat termaktub dalam Perjanjian (quod non), akan tetapi begitu Tergugat tidak dapat memuaskan keinginan dan maksud terselubung dari Penggugat, tiba-tiba saja Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan wanprestasi padahal antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah menyepakati berapa jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat apalagi Pembayaran angsuran setiap hari, semua klausula tersebut tidak pernah disepakati didalam Perjanjian Kredit;

15. Bahwa Surat Pengakuan Hutang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang melainkan dibuat sepihak oleh Penggugat, selanjutnya Tergugat sendiri dipaksa untuk menandatangani surat Pengakuan hutang yang sudah disiapkan oleh Penggugat yang dimana didalamnya sudah ditambahkan hal-hal, maksud dan kehendak Penggugat yang sebelumnya tidak termaktub dalam Perjanjian Kredit, sejak awal Tergugat tidak pernah bersedia menandatangani Surat Pengakuan Hutang tersebut, sebab Tergugat tidak pernah bersedia untuk melakukan pembayaran angsuran setiap hari dengan nilai yang ditetapkan sepihak oleh Penggugat, sebab hal tersebut sudah bertentangan dengan klausula perjanjian kredit yang disepakati oleh Para Pihak, sehingga dalil Penggugat yang mendasarkan Gugatannya salah satunya berdasarkan pada Surat Pengakuan hutang yang dibuat sendiri oleh Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum. Tuntutan pelaksanaan Prestasi diluar dari apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit adalah bertentangan dengan hukum.

Bahwa berdasarkan seluruh alasan yang Tergugat uraikan di atas maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo



untuk MENOLAK Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

B. Pencantuman Klausula Baku Yang BERTENTANGAN dengan HUKUM

1. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat halaman 6 butir 16 sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Pasal 6 ayat (2), Penggugat telah mencantumkan Klausula Baku, yang berbunyi:

“PIHAK KEDUA/ Tergugat memberikan kuasa kepada PIHAK PERTAMA/ Penggugat untuk menjual jaminan hak milik PIHAK KEDUA/ Tergugat sebagaimana tertuang dalam surat penyerahan hak milik dan surat kuasa terlampir, apabila dikemudian hari terjadi tunggakan yang merugikan PIHAK PERTAMA/ Penggugat;

2. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat halaman 7 butir 16 sebagaimana tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang Debitur (Tergugat), yang berbunyi:

“Serta diperkuat dan diperjelas didalam Surat Pengakuan Hutang Tergugat pada alinea terakhir yang menyatakan:

“Saya memberikan Hak Sepenuhnya kepada KOPERASI WARNA ARTHA (Penggugat) untuk mengambil dan menjual BARANG tersebut (Objek Jaminan) tersebut diatas untuk digunakan sebagai pelunasan uang pinjaman dan atau kewajiban lainnya, apabila sampai dengan tiga kali angsuran berturut-turut atau sampai dengan tanggal jatuh tempo saya melakukan wanprestasi atau lalai tidak memenuhi kewajiban melunasi pinjaman dan atau kewajiban lainnya”

3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 8 tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18 ayat (1) huruf (d) dan (3) dijelaskan:

Pasal 18 ayat (1) huruf (d), berbunyi:

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/ atau perjanjian apabila:

(d) menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk

Halaman 44 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

Pasal 18 ayat (3), berbunyi:

“Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”.

4. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 12, berbunyi:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji, batal demi hukum”

5. Bahwa atas pencantuman Klausula Baku yang bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, serta atas perbuatan dan tindakan SEWENANG-WENANG Penggugat baik menundukan Debitur (Tergugat) sejak awal penandatanganan Perjanjian Kredit guna mengambil dan menjual aset-aset jaminan milik Tergugat dengan maksud untuk dimiliki dan untuk memenuhi nafsu, keinginan, dan kehendak Penggugat belaka, maka terhadap Perjanjian Kredit dan atau Surat Pengakuan Hutang, dan atau dokumen lainnya yang mencantumkan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, maka dinyatakan BATAL DEMI HUKUM.

Bahwa berdasarkan seluruh alasan yang Tergugat uraikan diatas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk MENOLAK Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

C. Penggugat Tidak berhak menjual Aset milik Tergugat

Tergugat Keberatan dengan seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat butir 19 sampai dengan 22 dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak berhak menjual Aset milik Tergugat yang dijaminakan pada Penggugat oleh karena terbukti Gugatan a quo masih terlalu dini untuk diajukan dan utang Penggugat belum melampaui batas akhir jatuh tempo pada setiap Perjanjian Kredit; Apabila utang

Halaman 45 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



belum jatuh tempo maka, Kreditur tidak berhak untuk menjual Objek Hak Tanggungan;

2. Tergugat belum melakukan wanprestasi oleh karena batas akhir pengembalian fasilitas pinjaman kepada Penggugat belum berakhir atau melampaui batas akhir waktu yang disepakati dalam Perjanjian Kredit;

3. Berdasarkan alasan-alasan yang Tergugat uraikan diatas cukup alasan agar kiranya majelis hakim menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat yang meminta agar Penggugat ditetapkan telah memiliki hak untuk melakukan penjualan atas seluruh objek jaminan yang diberikan Tergugat kepada Penggugat;

D. Penggugat Belum Mengalami Kerugian

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat mengenai Tuntutan Ganti Kerugian termasuk namun tidak terbatas pada dalil-dalil mengenai Kerugian Materiil yang terdapat pada halaman 15, 16 dan 17 Gugatan Penggugat, sebab keseluruhan dalil tersebut tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

2. Bahwa pada halaman 16 Gugatan Penggugat mendalilkan kerugian yang dialami sebagai berikut:

a. Perjanjian Kredit perubahan dan Perpanjangan Nomor.001.KWA.17.0000250 per tanggal 11 November 2019 sebesar Rp 2.333.967.318,-

b. Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.18.0000078 Per tanggal 11 November 2019 sebesar Rp.120.454.804,-

Sehingga nilai totalnya ialah sebesar:

Rp. 2.333.967.318,- + Rp. 120.454.804,- = Rp. 2.454.422.122,-

3. Bahwa Pada kenyataannya Penggugat tidak dapat menguraikan dengan jelas di pasal berapakah dalam Perjanjian Kredit yang menjadi dasar hukum perhitungan nilai kerugian yang disebutkan oleh Penggugat tersebut;

Penggugat pada kenyataannya tidak dapat menguraikan dengan jelas setiap tanggal berapa angsuran Tergugat jatuh tempo, berapa nilai angsuran yang harus dibayar oleh Tergugat, setiap tanggal berapakah jatuh tempo dan berapa jumlah angsuran yang tidak dibayar oleh Tergugat serta sejak kapan Tergugat tidak membayar angsuran,

Halaman 46 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



namun tiba-tiba menyebutkan nilai kewajiban Tergugat, padahal tidak jelas bilangan pengalinya, misalnya dikalikan dengan berapa angsuran atau dikalikan dengan berapa rupiah, tidak jelas pula apa yang menjadi dasar hukum Penggugat menentukan apabila Tergugat belum melakukan Pembayaran pada tanggal 11 November 2019 untuk menyatakan Tergugat dinyatakan wanprestasi;

4. Bahwa sebagaimana telah Tergugat uraikan sebelumnya, meskipun Tergugat memiliki kewajiban pengembalian fasilitas pinjaman kepada Penggugat akan tetapi kewajiban tersebut belum jatuh tempo dan belum melampaui batas akhir pembayaran/pengembalian fasilitas pinjaman dan berdasarkan perjanjian Kredit pada kenyataannya Tergugat diberi keleluasaan untuk melakukan pengembalian fasilitas pinjaman;

5. Bahwa dengan demikian selain Penggugat tidak dapat menguraikan dengan rinci dasar hukum perhitungan nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat dan oleh karena belum berakhirnya batas akhir jatuh tempo pengembalian fasilitas pinjaman yang mengakibatkan tidak terbuktinya wanprestasi yang dituduhkan oleh Penggugat kepada Tergugat, maka Penggugat belum mengalami kerugian yang nyata dalam Perkara a quo, sehingga seluruh dalil Penggugat yang meminta ganti kerugian dalam Perkara a quo haruslah DITOLAK atau TIDAK DAPAT DITERIMA;

E. Tuntutan Uang Paksa (DWANGSOM) Yang Diajukan oleh Penggugat Tidak Berdasar Hukum

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat pada halaman 17 butir 40 posita gugatan dan butir 10 Petitum mengenai tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan Putusan dalam perkara ini sebab dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali, oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;



2. Bahwa Penggugat didalam Petitum angka 6 pada halaman 19, meminta sebagaimana dikutip sebagai berikut:

“menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar adalah sebesar Rp 2.333.967.318 + Rp 120.454.804= Rp 454.422.122 (dua miliar empat ratus lima puluh empat juta empat ratus ribu dua puluh dua seratus dua puluh dua rupiah),...”

3. Bahwa ketentuan mengenai uang paksa (dwangsom) diatur dalam Pasal 606a Rv, yang menyatakan:

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”

4. Bahwa berdasarkan Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. melalui Putusan No. 791 K/Sip/1972 tertanggal 25 Pebruari 1973 secara tegas telah memberikan batasan terhadap penerapan tuntutan Uang Paksa, yang kaidah hukumnya dikutip sebagai berikut: “uang paksa” atau Dwangsom (ex Pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan hakim berupa: Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat.”

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, terbukti bahwa tuntutan Uang Paksa (dwangsom) yang diajukan Penggugat tidak berdasar secara hukum sehingga dalil Penggugat pada halaman 17 butir 40 posita serta petitum butir 10 demi hukum haruslah DITOLAK atau TIDAK DAPAT DITERIMA;

F. Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Yang Diajukan Oleh Penggugat Tidak Berdasar Secar Hukum Dan Tidak Memenuhi Syarat Dalam HIR

1. Bahwa tuntutan permohonan pelaksanaan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad) sebagaimana diajukan Penggugat pada halaman 17 butir 42 Posita Gugatan dan butir 11 Petitum sama sekali

Halaman 48 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR.

2. Bahwa oleh karena persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR tidak terpenuhi, maka terbukti permohonan Penggugat tersebut tidaklah berdasar secara hukum sehingga permintaan Penggugat mengenai pelaksanaan Putusan serta merta haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini mohon untuk selanjutnya Tergugat Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan selanjutnya Pula Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah disampaikan dalam Konvensi oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dianggap digunakan kembali dalam Rekonvensi;

A. Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi Melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)

1. Bahwa Tindakan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang melakukan penagihan PERHARI kepada TERGGUGAT Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah tindakan sewenang-wenang dan pemaksaan yang bertentangan dengan Perjanjian Kredit dan Hukum, sebab pada faktanya dalam perjanjian kredit telah disepakati dan ditetapkan mengenai kurun waktu Pengembalian dan Frekuensi pengembalian fasilitas pinjaman yaitu:

- a. Untuk Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Nomor.001.KWA.17.0000250 Pengembaliannya ialah dalam kurun waktu 2 Agustus 2017 sampai dengan 2 Agustus 2027 dengan Frekuensi angsuran sebanyak 120 kali;
- b. Perjanjian Nomor.001.KWA.18.0000078 pengembaliannya dalam kurun waktu 20 Maret 2018 sampai dengan 20 Maret 2021 dengan frekuensi pengembalian sebanyak 36 kali;

Bahwa secara lengkap mengenai jangka waktu dan frekuensi pengembalian Fasilitas Pinjaman tersebut termaktub dalam Perjanjian Kredit disebutkan pada pasal 2 ayat (3) dan (4):

Halaman 49 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) dan (4) Perjanjian kredit Perubahan dan Perpanjangan No. 001. KWA. 17. 0000250 tertanggal 2 Agustus 2017, berbunyi:

- (3). Pihak Kedua Setuju untuk melunasi Pokok Pinjaman berikut jasa dalam waktu 120 dan/ atau dalam 120 kali pokok dan jasa;
- (4). Pembayaran Angsuran Pokok dan Jasa sebagaimana pasal 2 ayat (3) diatas dilakukan mulai tanggal 2 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 2 Agustus 2027;

Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) dan (4) Perjanjian Kredit Nomor 001. KWA. 18. 0000078 tertanggal 20 Maret 2018:

- (3). Pihak Kedua Setuju untuk melunasi Pokok Pinjaman berikut jasa dalam waktu 36 dan/ atau dalam 36 kali pokok dan jasa;
- (4). Pembayaran Angsuran Pokok dan Jasa sebagaimana pasal 2 ayat (3) diatas dilakukan mulai tanggal 20 Maret 2018 sampai dengan tanggal 20 Maret 2021;

2. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH), diantaranya yaitu:

- a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;
- b. Adanya Kesalahan;
- c. Adanya Kerugian; dan,
- d. Adanya Hubungan Sebab Akibat antara perbuatan dengan kerugian.

Ad a. Putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum tahun 1919 telah memperluas pengertian perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada hukum yang tertulis (undang-undang) tetapi juga terhadap hukum yang tidak tertulis sebagai berikut:

- Melanggar Undang-undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar Undang-Undang;
- Melanggar Hak Subjektif Orang Lain, artinya bahwa perbuatan yang dilakukan tersebut telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- Bertentangan dengan Kewajiban Hukum Pelaku, artinya

Halaman 50 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis;

- Bertentangan dengan Kesusilaan, yaitu kaidah moral;
- Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, perbuatan ini bersumber pada ketentuan hukum yang tidak tertulis yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/ kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Bahwa sesuai dengan unsur “perbuatan melawan hukum” ini, tindakan Pencantuman Klausula baku diawal penandatanganan Perjanjian Kredit dengan maksud untuk menundukan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, serta Tindakan sewenang-wenang Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam menentukan secara SEPIHAK waktu pembayaran SETIAP HARI dan Nominal angsuran perhari sebesar Rp. 1.660.000,- dan Rp. 410.000,- telah secara jelas merupakan perbuatan melanggar hukum, yaitu melanggar ketentuan Undang-Undang, Hak Subjektif Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dan bertentangan dengan Kewajiban Hukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sendiri, dan bertentangan dengan kesusilaan serta sikap kehati-hatian;

Ad.b. “Kesalahan” ini bisa dikarenakan oleh kesengajaan atau kealpaan; Kesengajaan berarti perbuatan dilakukan karena adanya kesadaran yang oleh orang normal pasti mengetahui konsekuensi atas perbuatannya tersebut; Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan atau ketidak hati-hatian, sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;

Bahwa perbuatan melawan hukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah dalam melakukan penagihan SETIAP HARINYA dan penekanan dan mengancam untuk melakukan pelelangan atas barang jaminan milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Ad c. Akibat perbuatan yang dilakukan menimbulkan “kerugian” baik secara materiil maupun imateriil.

Bahwa sudah sangat JELAS dan NYATA bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi

Halaman 51 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGGUGAT Konvensi/ Penggugat Rekonvensi baik secara Materiil maupun Imateriil;

Ad d. “Terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat (kerugian) yang muncul”

Bahwa oleh karena adanya perbuatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi melakukan Penekanan, Pengancaman, Penagihan secara sewenang-wenang, serta pencantuman klausula baku yang bertentangan dengan Undang-Undang, telah membuat Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menjadi terganggu dalam menjalankan usahanya;

3. Bahwa pada kenyataannya Perjanjian Kredit memberikan keleluasaan kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selama kurun waktu 2 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 2 Agustus 2027 (Perjanjian kredit Perubahan dan Perpanjangan No.001.KWA.17.0000250) serta kurun waktu 20 Maret 2018 sampai dengan 20 Maret 2021 (Perjanjian Kredit Nomor 001.KWA.18.0000078) dengan frekuensi 120 kali dan 36 kali; sehingga secara eksplisit Perjanjian Kredit tersebut tidak memperbolehkan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menetapkan secara SEPIHAK jatuh tempo pengembalian pinjaman setiap hari dan tidak memperbolehkan Penggugat Konvensi untuk menetapkan secara SEPIHAK nilai angsuran yang harus dibayarkan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

4. Bahwa pada kenyataannya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menetapkan secara sepihak utang Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi jatuh tempo SETIAP HARI, yang mengharuskan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk melakukan Pembayaran angsuran setiap hari. Begitu Pula dengan Penetapan nilai angsuran yang ditetapkan secara sepihak oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, hal ini sebagaimana juga diakui oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam Gugatannya pada halaman 7 paragraf 3 Penggugat mendalilkan sebagaimana dikutip sebagai berikut:

“Bahwa mengingat berdasarkan fakta hukum yang ada, jika senyatanya Tergugat telah tidak membayar kewajiban angsuran Kredit

Halaman 52 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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)



kepada Penggugat sebagaimana terdapat pada perjanjian kredit perubahan dan perpanjangan dan Perjanjian Kredit Nomor:001.KWA.18.0000078 dengan rincian adalah sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 2 Agustus 2017 sejak periode 2 Agustus 2017 sampai 11 November 2019 adalah sebanyak 229 Bon/229 hari, yang mana pembayaran angsuran per bon/per harinya adalah sebesar Rp 1.660.000 (satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah)
- Perjanjian Kredit Nomor: 001.KWA.18.0000078 tertanggal 02 Maret 2018 sejak Periode 2 Maret 2018 sampai 11 November 2019 adalah sebanyak 230 Bon/230 hari, yang mana pembayaran angsuran per bon/per harinya adalah sebesar Rp.410.000,- (empat ratus sepuluh ribu rupiah)"

5. Bahwa tindakan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang menganggap utang Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi Jatuh tempo setiap hari (quod non) semakin jelas ketika melakukan penagihan setiap hari kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, yang mana hal tersebut telah mengganggu kenyamanan dan psikologis Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dengan melakukan penagihan setiap hari dan mendatangi tempat usaha Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi. Hal ini jelas-jelas merupakan sebuah perbuatan melawan hukum, sebab berdasarkan Perjanjian Kredit Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak memiliki kewajiban untuk melakukan Pembayaran angsuran setiap hari;

Pada awalnya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak bersedia untuk melakukan Pembayaran dengan sistem Bon/ Per hari dengan alasan selain bukan merupakan kewajiban Tegugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, hal ini juga dapat membuat alur perputaran uang (cash flow) dan kebutuhan rumah tangga Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi terganggu.

Namun demikian oleh karena ancaman dan paksaan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran, sampai pada akhirnya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kewalahan, dan hal tersebut lah

Halaman 53 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



yang dianggap oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai tindakan Wanprestasi (quod non);

6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas tindakan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang melakukan penagihan sebelum jatuh tempo adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa tindakan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengakibatkan kerugian bagi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi. Adapun rincian kerugian yang telah secara nyata dialami oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ialah sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiel: Seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan kerugian atas usaha Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam menjalankan bisnisnya (cash flow), yang nominalnya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriel: atas segala penekanan dan ancaman yang selama ini dialami oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, sehingga Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selalu khawatir akan kehilangan asset-asset yang menjadi jaminan utangnya pada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

B. PENYALAHGUNAAN KEADAAN ((misbruik van omstandigheden)

1. Bahwa sebagai catatan untuk Majelis Hakim ketahui, bahwa sampai saat ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum juga menyerahkan satu rangkap salinan asli dari Perjanjian Kredit yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, hal ini sangat jelas-jelas sangat bertentangan dengan asas keseimbangan dan persamaan hukum dalam membuat perjanjian;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Penyalahgunaan Keadaan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam posisi yang tidak diuntungkan/posisi lemah, dimana Tergugat berada dalam posisi yang membutuhkan fasilitas pinjaman dari Penggugat yang selanjutnya dimanfaatkan oleh Penggugat

Halaman 54 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan merampas hak dari Tergugat sejak awal disepakatinya perjanjian yaitu hak untuk sama kedudukannya dalam membuat perjanjian. yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas posisi lemah dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakibatkan dilanggarnya asas keseimbangan para pihak dalam membuat perjanjian sehingga cukup alasan bagi Tergugat untuk mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara a quo untuk menyatakan Perjanjian Kredit Nomor, dan memerintahkan para pihak untuk kembali pada posisi awal sebelum perjanjian dibuat yaitu:

7. Bahwa kondisi dimana sejak awal Tergugat/Penggugat Rekonvensi tidak memegang salinan perjanjian, membuat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan semena-mena dan terus menerus memaksa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melakukan Pembayaran angsuran setiap hari, dan oleh Karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengerti hukum maka dalam keadaan terpaksa melakukan pembayaran setiap hari;

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terbukti jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki kehendak dan maksud tertentu dari Pemberian Fasilitas Kredit yang tidak termaktub atau tidak dicantumkan dalam Perjanjian Kredit, bahwa jika demikian halnya, maka sudah seharusnya Perjanjian Kredit yang telah disepakati harus terlebih dahulu Batal Demi Hukum untuk kemudian dapat dibuatkan perjanjian kredit yang dapat memfasilitasi kehendak dan maksud dari Penggugat serta Tergugat secara Penuh. Pada kenyataannya Tergugat tidak pernah mengadakan kesepakatan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di luar dari Perjanjian Kredit yang telah disepakati;

9. Bahwa patut diduga sejak awal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berharap agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membayar pinjaman sehingga dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat menjual aset-aset milik Tergugat yang dijamin pada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, hal ini terbukti dari cara-cara yang sedemikian rupa yang

Halaman 55 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menganggap utang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jatuh tempo setiap hari. Bahwa berdasarkan kesepakatan, seharusnya Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran setiap bulan atau setiap hari. Berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Kredit Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi diberi kebebasan kapan untuk melakukan angsuran selama masih sesuai dengan jumlah frekuensi pengembalian fasilitas pinjaman namun dalam sesuai dengan kurun waktu yang telah disepakati pada Perjanjian Kredit pasal 2 ayat (3) dan (4);

10. Bahwa pada awalnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membujuk Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar angsuran setiap hari dengan alasan untuk meringankan beban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, agar pembayaran angsuran tidak terlalu besar setiap kali melakukan pembayaran angsuran, padahal Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah menyampaikan ketidakmampuannya jika harus membayar angsuran setiap hari, sebab Tergugat mengaku jika hasil yang diperoleh dari usaha tidak selalu sama dan tidak selalu baik setiap harinya dan dapat mengganggu perputaran/aliran uang (cash flow) dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi begitu gencar melakukan penagihan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan nada memaksa dengan disertai ancaman dan apabila beberapa hari tidak melakukan pembayaran maka akan dikenakan denda setiap hari pula, Penggugat juga mengancam akan melelang aset milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi apabila beberapa hari Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran;

11. Bahwa sebagaimana dikutip dalam Buku DR. HP Panggabean, SH, MS dengan judul Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-putusan Hukum Perikatan pada halaman 76 yang berpendapat bahwa ada 4 alasan suatu perjanjian dapat dibatalkan yaitu:

- Ancaman (bedreiging)
- Penipuan (bedrog)

Halaman 56 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



- Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden)
- Kesesatan (dwaling)

12. Bahwa oleh karena penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengakibatkan kerugian yang nyata bagi Tergugat/Penggugat rekonvensi, maka adalah sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan batal perjanjian kredit nomor : 001.KWA.18.0000078 tanggal 20 Maret 2018 dan Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan Nomor 001.KWA.17.0000250 tertanggal 2 Agustus 2017 yang dijadikan dasar mengajukan gugatan a quo oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM PROVISI

1. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang diajukan dalam perkara a quo (conservatoir beslag) oleh karenanya harus ditolak;

II. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atas setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan Perjanjian Perjanjian kredit Perubahan dan Perpanjangan No. 001. KWA. 17. 0000250 tertanggal 2 Agustus 2017

Halaman 57 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



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

dan Perjanjian Kredit Nomor: 001. KWA. 18. 00000078 tertanggal 20 Maret 2018 BATAL DEMI HUKUM;

4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiel kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan kerugian Immateriel sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

5. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Mengutip,serta memperhatikan tentang hal hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 November 2020 dalam perkara Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN Tng yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat
- Menyatakan sah dan berharga seluruh dokumen kredit yang ditandatangani dan diserahkan oleh dan antara Penggugat dan Tergugat sebagai berikut

1. Perjanjian kredit Perubahan dan Perpanjangan Perjanjian Kredit No.001 KWA.17.0000250 tertanggal 02 Agustus 2017 atas nama JOHAN S.Kom;
2. Perjanjian kredit No.001 KW 18000078 tanggal 02 Agustus 2018 atas nama JOHAN S Kom;

Halaman 58 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Pengakuan hutang No.001 KWA.170000250 atas nama Debitur JOHAN S Kom kepada Koperasi Simpan Pinjam warna Artha (Penggugat);

4. Surat Pengakuan Hutang No 001KWA 180000078 atas nama Debitur JOHAN S Kom kepada Koperasi Simpan Pinjam Warna Artha (Penggugat);

- Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat atas;

- 1. Perjanjian kredit Perubahan dan Perpanjangan Kredit No.001KWA 170000250 tertanggal 02 Agustus 2017 atas nama Debitur JOHAN S Kom;

2. Perjanjian Kredit No.001 KWA 180000078 tertanggal 02 Maret 2018 atas Nama Debitur JOHAN SKom;

- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil sebesar Rp.2.23.477.493.00 + Rp.109.307.651 = 2.348.785.144.00.(Dua Milyar tiga ratus empat puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu seratus empat puluh empat rupiah);

- Menyatakan Penggugat berkuasa secara sah menurut hukum untuk menjual jaminan atas nama Tergugat melalui lelang yang berupa;

1. Sertifikat Hak Milik No.02358/Kademangan, terletak di Kabupaten Tangerang,Kecamatan Cisauk, Kelurahan/Desa Kademangana seluas 147 M2 (Seratus empat puluh tujuh meter persegi) atas nama JUWITA;

2. Sertifikat Hak Milik No.01889 terletak di Tangerang Selatan,Kecamatan Selu,Kelurahan/Desa Kademangan seluas 405 M2 (empat ratus lima meter persegi),diraikan dalam surat ukur,tertulis atas nama Johan S Kom,sebagaimana telah dibebankan Hak tanggungan No.2449/2017 Peningkat I (Pertama),APHT No.49/2017 tertanggal 20 Januari 2017 dibuat dihadapan NURLIA NAFUSA.SH.MKn, PPAT berdomisili di Kota Tangerang;

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

- DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;

Halaman 59 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.366.000.- (Dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Memperhatikan akan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa pada hari ini Senin 16 November 2020 Tergugat/Kuasanya selaku Pihak Pembanding telah mengajukan permohonan banding agar perkara perdata Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN Tng tanggal 02 November 2020 diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding dan selanjutnya permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 03 Desember 2020 sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Memperhatikan selanjutnya akan Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Tergugat/Pembanding tertanggal 21 November 2020 telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 30 November 2020 sebagaimana ternyata dari Tanda Penerimaan Memori Banding, kemudian Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 08 Juli 2021 oleh Panitera Pengganti tersebut sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding;

Memperhatikan pula akan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat/Kuasanya tertanggal 12 Juli 2021 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 Juli 2021, sebagaimana ternyata dari Penerimaan Kontra Memori Banding;

Mengingat akan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN Tng yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang masing masing tertanggal 26 Januari 2021 dan tertanggal 01 Pebruari 2021 telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari kerja, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 60 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Kuasanya/Tergugat terdiri 24 (dua puluh empat) halaman dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut ;

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding dahulu Tergugat; Johan S Kom;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1157/Pdt.G.2019/PN Tng tanggal 2 November 2020;

MENGADILI SENDIRI

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM PROVISI

1. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang diajukan dalam perkara a quo (conservatoir beslag) oleh karenanya harus ditolak;

II. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

.III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi Penggugat Konvensi tersebut melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan No 001 KWA 17 0000250 tertanggal 2 Agustus 2017 dan Perjanjian Kredit No 001 KWA 180000078 tertanggal 20 Maret 2018 Batal demi hukum;

Halaman 61 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN

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)



4. Menghukum Tergugat Rekonvensi Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian Immateriel Rp.1.000.000.- (satu milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

A t a u

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat/Kuasanya tertanggal 12 Juli 2021 terdiri 26 (dua puluh enam) halaman dengan alasan alasannya pada pokoknya memohon sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Menolak Eksepsi dari Pembanding Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak Permohonan banding dari Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Terbanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. menguatkan kembali demi hukum untuk keseluruhan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor1157/Pdt.G/2019/PN Tng tertanggal 02 November 2020;
4. Membebaskan biaya perkara untuk semua tingkat peradilan kepada Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari secara cermat berkas perkara, yang meliputi Berita Acara Persidangan, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 November 2020 dalam perkara Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN Tng termasuk juga alat alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa dan memperhatikan pula Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagaimana diuraikan dibawah ini ;

Halaman 62 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Menimbang, bahwa tentang keberatan Pembanding semula Tergugat dalam Memori Bandingnya, Pengadilan Tingkat Banding menilai bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 02 November 2020 dalam perkara Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN Tng, karena pertimbangan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusan tersebut telah menguraikan secara tepat dan benar apa yang dimuat dalam Memori Banding tersebut,, dengan demikian keberatan tersebut tidak dipertimbangkan lagi secara khusus dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Banding dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, setelah dicermati oleh Pengadilan Tingkat Banding yang pada intinya memohon untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 02 November 2020 dalam perkara Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN Tng, ternyata keberatan keberatan tersebut beralasan dan dapat diterima untuk dibenarkan sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan keadaan tersebut diatas, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa alasan alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Konvensi dalam Provisi pada pokoknya menolak permohonan Provisi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Provisi tersebut dapat dipertahankan ditingkat banding dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertma dengan alasan alasan dan pertimbangan hukumnya pada pokoknya Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi seluruhnya, menurut pendapat Pengadilan Tingkat Banding sudah tepat dan benar,oleh karena itu putusan eksepsi tersebut dapat dipertahankan ditingkat banding dan dianggap telah tercantum dalam putusan tingkat banding ;

DALAM POKOK PERKARA



Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah meneliti dan mencermati berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 November 2020 dalam perkara Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN Tng tentang pokok perkara, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan amar putusannya, Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujuinya dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi/Pokok Perkara dikabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya maka pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan tersebut oleh Pengadilan Tingkat Banding dinyatakan tepat dan benar yakni telah mempertimbangkan secara lengkap sesuai dengan fakta fakta dan yuridisnya yang terungkap dipersidangan antara lain berdasarkan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P- 16 B dan 2 (dua) orang saksi yang telah diambil keterangannya dibawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti surat P-1A, dan bukti surat P-1B identik dengan bukti surat T-1A dan T-1B, menjelaskan bahwa antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding telah melakukan perjanjian kredit, dimana Penggugat /Terbanding telah memberikan pinjaman kepada Terguga/Pembanding didalam Perjanjian Nomor. 001.KWA.16.000073 sebesar Rp. 1.158.500.000,00 (satu milyar seratus lima puluh delapan juta lima ratus rupiah) sedangkan didalam perjanjian Nomor. 001.KWA.17.0000203 Tergugat/Pembanding mendapatkan pinjaman sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2A s/d P-2E dan bukti surat T-1C kedua perjanjian tersebut telah diperbaharui dengan Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tanggal 2 Agustus 2017 dimana didalam perjanjian tersebut, pinjaman Tergugat/Pembanding menjadi Rp. 2.250.000.000- (dua milyar dua ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat P-3A / bukti surat T-1D berupa Perjanjian Kredit No. 001.KWA.18.0000078 Tergugat/ Pembanding juga telah mendapatkan pinjaman dari Penggugat/ Terbanding kembali sebesar Rp. 200.000.000,00,- (dua ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-13 A dan bukti surat P-13 B ternyata terhadap pinjaman-pinjaman Tergugat/Pembanding tersebut ternyata telah menjaminkan tanah Akta Jual beli No. 39/2009, yang terletak di Kab. Tangerang, Kec. Cisauk, Kel/Desa Kademangan, seluas 150m2 dan tanah sertifikat Hak Milik No 2538/Kademangan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Juni 2016 No. 00467/Kademangan /2016 seluas 147m2, serta

Halaman 64 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah SHM No. 01889 sebagaimana Surat Ukur Nomor 261/Kademangan/2012 seluas 405 m² ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat P-2A sampai dengan bukti surat P-2E dan bukti surat P-3 A sampai dengan bukti surat P-3F ternyata selain menjamin tanah-tanahnya tersebut Tergugat/Pembanding juga telah membuat Surat Pengakuan Hutang, Persetujuan kredit pinjaman, Surat Persetujuan dari Istri Tergugat/Pembanding atas hutang-hutang Tergugat/Pembanding serta Surat Kuasa Pendebetan Rekening :

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat P-11, bukti surat P-14 dan bukti Surat P-9A, bukti Surat P-9B /bukti Surat-T-2, bukti Surat T-3a, bukti Surat T-4 dan bukti Surat T-6, ternyata berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No.41/2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 249/2017 serta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 2449/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.49/2017 dapat disimpulkan bahwa jaminan pelunasan hutang Tergugat sertifikat Hak Milik No 2538/Kademangan serta tanah SHM No. 01889 sebagaimana Surat Ukur Nomor 261/Kademangan/2012 seluas 405 m² telah dibebani dengan Hak tanggungan.

Menimbang, bahwa bukti surat P-12 berupa Akta Addendum Perjanjian Kredit No 20 tanggal 15 Januari 2019 dapat diketahui bahwa Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding ternyata telah sepakat untuk melakukan perubahan terhadap Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 serta Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 dimana yang semula jaminan atas hutang-hutangnya Tergugat 3 buah sertifikat yaitu sertifikat Hak Milik No.2230/Kademangan seluas 186m², sertifikat Hak Milik No.01889/Kademangan seluas 405m² dan sertifikat Hak Milik No.235 /Kademangan seluas 147m² (dahulu AJB No.398/2009, menjadi 2 sertifikat yaitu sertifikat Hak Milik No.01889/Kademangan seluas 405m² dan sertifikat Hak Milik No.235 /Kademangan seluas 147m² (dahulu AJB No.398/2009.

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding (perjanjian Kredit, surat Pengakuan Hutang dan dokumen lainnya), di dalam jawabannya Tergugat/Pembanding menyatakan bahwa Perjanjian-perjanjian tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan pasal 18 ayat (1) huruf (d) dan (3) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta pasal 12 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, dimana

Pasal 18 ayat (1) huruf (d), berbunyi:

Halaman 65 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/ atau perjanjian apabila:

(d) menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

Pasal 18 ayat (3), berbunyi:

“Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”.

Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, , berbunyi:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji, batal demi hukum”.

Menimbang, bahwa pengertian klausul baku didalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dinamakan klausul baku adalah ketentuan-ketentuan yang wajib ditaati oleh Konsumen yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh Pelaku usaha, sedangkan didalam perjanjian yang dibuat antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding , Tergugat/ Pembanding mempunyai kebebasan untuk menolak klausul-klausul yang dibuat dengan Penggugat/Terbanding , akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat/Pembanding akan tetapi menyetujui dengan klausul-klausul yang diberikan oleh Penggugat/Terbanding, sehingga dengan demikian maka perjanjian-perjanjian yang dibuat antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding bukanlah merupakan perjanjian dengan klausul baku.

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, pasal ini melarang kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji, sedangkan Perjanjian yang dibuat antara Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding adalah memberikan

Halaman 66 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa kepada Pengugat/Terbanding selaku kreditur untuk memasang hak tanggungan atas jaminan yang diberikan oleh Tergugat/Pembanding, bukan memberikan kewenangan kepada Penggugat/ Terbanding untuk memiliki objek Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding mencermati secara seksama bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat /Terbanding dan Tergugat/Pembanding berupa perjanjian antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding maka Perjanjian-perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur didalam pasal 1320 KUHPerdara , bahwa Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding telah sepakat mengikatkan dirinya, cakap membuat suatu perikatan, ada suatu hal tertentu (yang diperjanjikan) dan yang diperjanjikan adalah sesuatu yang tidak dilarang oleh Undang-Undang (suatu sebab (*causa*) yang halal).

Menimbang, bahwa disisi lain Tergugat/Pembanding yang menyatakan bahwa perjanjian Kredit, surat Pengakuan Hutang dan dokumen lainnya yang dibuat antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding batal demi hukum, karena Tergugat/Pembanding tidak dapat membuktikan sebaliknya haruslah dikesampingkan karena tidak beralasan hukum dan maka perjanjian Kredit, surat Pengakuan Hutang dan dokumen lainnya yang dibuat antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding adalah sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa terhadap hutang-hutang Tergugat/Pembanding tersebut dihubungkan dengan bukti surat P-2B, P-2C berupa Surat Pengakuan Hutang Nomor :001.KWA.17.0000250 dan Surat Persetujuan Kredit/Pinjaman tanggal 2 Agustus 2017 serta P-3B dan P-3C berupa Surat Pengakuan Hutang Nomor :001.KWA.1.0000078 dan Surat Persetujuan Kredit/Pinjaman tanggal 20 Maret 2018 dapat disimpulkan bahwa terhadap hutangnya sebesar Rp. 2.250.000.000,- dan sebesar Rp. 200.000.000, Tergugat menyetujui pembayaran angsurannya kepada Penggugat sebesar Rp. 1.660.000- dan Rp. 410.000,- hal mana bersesuaian dengan keterangan saksi Maulana dan saksi Abujar Aljpari yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi-saksi mengetahui bahwa Tergugat membayar angsuran hutangnya kepada Penggugat setiap hari dengan pembayaran sebesar Rp. 1.660.000- dan sebesar Rp. 410.000,-

Menimbang, bahwa penetapan besaran pembayaran angsuran serta periode pembayaran angsuran adalah berdasarkan Surat Pengakuan Hutang dan Surat Persetujuan Kredit/Pinjaman yang telah dibuat oleh Tergugat/Pembanding , sehingga dengan demikian maka segala sesuatu yang

Halaman 67 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibuat didalam Surat Pengakuan Hutang dan Surat Persetujuan Kredit/Pinjaman bersifat mengikat dan haruslah ditaati.(Pasal 1338 Ayat (1) KUHPdata);

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-15A dan bukti surat P15-B serta bukti surat P-16A dan bukti surat P16-B ternyata bahwa Tergugat/Pembanding tidak membayar angsuran kepada Penggugat/Terbanding untuk Perjanjian Kredit Perubahan dan Perpanjangan tertanggal 02 Agustus 2017 sebanyak 229 Bon/ 229 hari sedangkan untuk Perjanjian Kredit Nomor : 001.KWA.18.0000078 sebanyak 230 Bon/ 230 hari .

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), disebutkan bahwa : "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, *bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*".

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta hukum tersebut diatas oleh karena perbuatan Tergugat/Pembanding ternyata tidak membayar angsuran kepada Penggugat /Terbandoing sebagaimana yang telah diperjanjikan adalah merupakan perbuatan wanprestasi.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat /Pembanding telah melakukan perbuatan wanprestasi sudah sepatutnya dihukum untuk membayar kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T-10a dan bukti surat T-10b berupa info pelunasan pinjaman jumlah hutang-hutang Tergugat/Pembanding pada tanggal 11 November 2019 adalah :

1. Plafon Rp. 2.250.000.000,-

Yang harus dilunasi

a.	Pokok	: Rp. 2.057.579.951,00
b.	Bunga	: Rp. 128.971.857,00
c.	Denda	: Rp. 105.229.507,00
d.	Adm	: Rp. 42.187.500,00
TOTAL		: Rp. 2.333.968.815,00

2. Plafon Rp. 200.000.000,-

Yang harus dilunasi

b.	Pokok	: Rp. 111.860.592,00
c.	Bunga	: Rp. 6.269.273,00

Halaman 68 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



d.	Denda	: Rp.	2.552.941,00
e.	Adm	: Rp.	7.805.540,00
	TOTAL	: Rp.	128.968.283,00

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka hutang Tergugat/Pembanding pada tanggal 11 November 2019 adalah untuk plafon sebesar Rp. 2.250.000.000,- adalah sebesar Rp. 2.333.968.815,00 dan untuk plafon sebesar Rp. 200.000.000,- adalah sebesar Rp. 128.968.283,00.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka hutang Tergugat/Pembanding yang harus dibayar kepada Penggugat/Terbanding yang merupakan kerugian bagi Penggugat/Terbanding adalah sebesar Rp. 2.239.477.493,00 ditambah Rp.109.307.651,- sehingga menjadi Rp. 2.348.785.144,00.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-11 dan bukti surat P-14 serta bukti surat P-9A dan bukti surat P-9B /bukti surat -T-2, bukti surat T-3a, bukti surat T-4 dan bukti surat T-6, berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No.41/2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 249/2017 serta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 2449/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggugat No.49/2017 terhadap jaminan hutang nya berupa tanah sertifikat Hak Milik No.01889/Kademangan seluas 405m2 dan sertifikat Hak Milik No.235 /Kademangan seluas 147m2 (dahulu AJB No.398/2009 telah dibebani hak Tanggungan maka berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Penggugat/Terbanding sebagai Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, oleh karena itu putusan mengenai pokok perkara dapat dipertahankan ditingkat banding dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonvensi, Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan alasan alasan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana dalam Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat Reonvensi melakukan penagihan hutang kepada Penggugat Rekonvensi perhari, padahal berdasarkan Perjanjian Perubahan dan

Halaman 69 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perpanjangan Nomor.001.KWA.17.0000250 Pengembaliannya ialah dalam kurun waktu 2 Agustus 2017 sampai dengan 2 Agustus 2027 dengan Frekuensi angsuran sebanyak 120 kali dan berdasarkan Perjanjian Nomor.001.KWA.18.0000078 pengembaliannya dalam kurun waktu 20 Maret 2018 sampai dengan 20 Maret 2021 dengan frekuensi pengembalian sebanyak 36 kali;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi juga mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Penyalahgunaan Keadaan kepada Penggugat Rekonvensi karena telah melanggar asas keseimbangan dalam membuat perjanjian.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi menyangkal dengan dalil sangkalannya pada pokoknya menyatakan bahwa penagihan angsuran perhari yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah didasarkan pada Perjanjian Kredit, Surat Pengakuan Hutang dan dokumen Persetujuan Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani bersama antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah mempelajari dan meneliti secara seksama secara keseluruhan dalil dalil gugatan Rekonvensi dapatlah disimpulkan bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi masih berkaitan erat dengan gugatan Konvensi Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang telah dipertimbangkan sebagaimana diuraikan dan dipertimbangkan dalam Konvensi Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan dalam Rekonvensi dapat dipertahankan dan dianggap telah tercantum dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memeriksa dan memberikan putusan tanggal 02 November 2020 dalam perkara Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN Tng yang amarnya Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi sebahagian dan menolak untuk selebihnya, namun tidak memuat/mencantumkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum putusnya, oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding perlu untuk menambah atau melengkapinya dalam putusan ini di Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Banding

Halaman 70 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 November 2020 dalam perkara Nomor 1157/Pdt.G/2019/PN Tng yang dimohon banding tersebut dapat dipertahankan ditingkat banding dan dikuatkan sekedar menambah dasar hukum yang tidak dicantumkan dalam putusan tersebut yang akan disebutkan dalam putusan ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 Ayat (1) HIR oleh karena Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dipihak yang kalah dalam peradilan tingkat banding, maka segala biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/HIR, Khususnya :Pasal 1320 KUHPerdara, 1338 ayat (1) KUHPerdara, Pasal 1243 KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 November 2020, Nomor 1157/Pdt G/2019/PN Tng yang dimohonkan banding, sekedar menambah dasar hukum yang tidak dimuat dalam putusan tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Senin tanggal 1 September 2021 yang terdiri dari IMANUEL SEMBIRING, S.H. sebagai Hakim Ketua, POSMAN BAKARA, S.H., MH., dan KUSRIYANTO, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 September 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dihadiri oleh BASRIDA

Halaman 71 dari 72 Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MURNI, SH., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd.

POSMAN BAKARA, S.H.,M.H.

IMANUEL SEMBIRING, S.H.

Ttd.

KUSRIYANTO, SH.MHum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

BASRIDA MURNI, SH

Perincian biaya perkara :

1. Meterai Rp. 10.000,-
2. Redaksi Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses Rp. 130.000,-

Jumlah..... Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).