



PUTUSAN
Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Handi Suharli, tempat tanggal lahir Bandung, 5 Mei 1969, jenis kelamin laki-laki, sebagai Direktur Utama PT. BPR Indobaru Finansia, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. BPR Indobaru Finansia, beralamat di Laksamana Bintan, Komplek Tanah Mas, Blok C No. 04-05, Sei Panas, Teluk Tering, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gerry S Hutapea, sebagai Legal PT. BPR Indobaru Finansia, berdasarkan surat kuasa tanggal 26 Oktober 2020 dan surat tugas tanggal 26 Oktober 2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Dani Susilo, tempat tanggal lahir Rengat, 20-04-1971, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan karyawan swasta, dahulu bertempat tinggal di Komplek Taman Baloi Mas Blok C/5, RT 001, RW 005, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, sekarang bertempat tinggal di Tiban III Blok B2 No. 67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bottor Erikson Pardede, S.H. dan kawan-kawan, para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum berkantor pada Law Office Be Pardede & Partners, beralamat di Ruko The Capitol Superblok Imperium Blok A No. 16 Jalan Jendral Sudirman Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota, Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Nopember 2020, sebagai **Tergugat I**;

2. Endang Widiningdiah, tempat tanggal lahir Tarempa, 22-10-1972, jenis kelamin perempuan, pekerjaan mengurus rumah tangga, dahulu bertempat tinggal di Komplek Taman Baloi Mas Blok C/5, RT 001,

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



RW 005, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk baja, sekarang bertempat tinggal di Tiban III Blok B2 No. 67 Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bottor Erikson Pardede, S.H. dan kawan-kawan, para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum berkantor pada Law Office Be Pardede & Partners, beralamat di Ruko The Capitol Superblok Imperium Blok A No. 16 Jalan Jendral Sudirman Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota, Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Nopember 2020, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 2 Nopember 2020 dalam Register Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa PENGGUGAT adalah PT. BPR Indobaru Finansia atau disebut juga Bank atau Kreditur (Pemberi Fasilitas Kredit) kepada TERGUGAT I sebagai Debitur (Penerima Fasilitas Kredit).
2. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan pasangan suami istri ;
3. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah Debitur PT. BPR Indobaru Finansia yang pada tanggal 13 September 2016 datang ke Kantor PENGGUGAT mengajukan Form Aplikasi Permohonan Kredit Perorangan untuk memperoleh fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dan PENGGUGAT sebagai KREDITUR setuju memberikan fasilitas kredit dalam jumlah dan jenis yang diatur dalam perjanjian ;
4. Bahwa pihak PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah terikat hubungan hutang piutang dalam bentuk Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) - Indo Home yang dibuktikan dengan AKTA PERJANJIAN KREDIT No. 1273 Tanggal 30 September 2016 yang dibuat dihadapan

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dian Arianto S.H.,S.E., M.Kn., Notaris di Kota Batam dengan keterangan sebagai berikut;

a. PENGGUGAT dengan ini setuju untuk memberikan kredit pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan rincian sebagai berikut;

- **Jenis Fasilitas Kredit : KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)**
- **Plafon : Rp.470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah)**
- **Jangka Waktu : 60 Bulan (30 September 2016 s/d 30 Agustus 2021)**
- **Angsuran Perbulan : 12.337.500,- (dua belas juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)**
- **Suku Bunga : 11,5 % P.a Flat In Advance**

5. Bahwa dalam pasal 8 PERJANJIAN KREDIT tersebut diatas disebutkan, guna menjamin pembayaran kembali hutangnya kepada PENGGUGAT, TERGUGAT I telah memberikan jaminan (agunan) dengan sepengetahuan dan persetujuan TERGUGAT II berupa sebidang tanah beserta bangunannya dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 05941/Patam Lestari dengan luas 353 m² (tiga ratus lima puluh tiga meter persegi), Surat ukur nomor 02905/2015 tertanggal 27 Mei 2015 Terdaftar atas nama Dani Susilo (TERGUGAT I) yang beralamat di Tiban III Blok B2 No.67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam ;

6. Bahwa terhadap SHGB No. 05941/Patam Lestari yang beralamat di Tiban III Blok B2 No.67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam terdaftar atas nama DANI SUSILO (TERGUGAT I) tersebut telah dilakukan pembebanan atau pengikatan Hak Tanggungan sesuai ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 10256/2018, Peringkat Pertama tertanggal 19 November 2018 ;

TERGUGAT I dan TERGUGAT II dinyatakan WANPRESTASI atau CIDERA JANJI

7. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana telah di sepakati dalam PERJANJIAN KREDIT No. 1273 Tanggal 30 September 2016, dimana TERGUGAT I dan TERGUGAT II hanya membayar **Pokok** sebesar **Rp. 96.913.555,- (Sembilan puluh enam juta sembilan ratus tiga belas ribu lima ratus lima puluh lima rupiah)** dan **Bunga** sebesar **121.479.227,- (seratus dua puluh satu juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus dua puluh tujuh rupiah)** dan terakhir pembayaran angsuran tertanggal **22 Oktober 2018** kepada PENGGUGAT.

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus membayar setiap bulannya per tanggal **30 per setiap bulannya** sampai Lunas;

RIWAYAT KREDIT

No. Rekening : 00130500032
 Nama Nasabah : Dani Susilo
 Jumlah Pinjaman : Rp 470.000.000,-

No.	Tgl Jatuh Tempo Angsuran	Uraian	Angsuran	
			Pokok	Bunga
1	30/09/2016	Tagihan Ke 1	0,00	0,00
2	30/10/2016	Tagihan Ke 2	0,00	0,00
3	30/11/2016	Tagihan Ke 3	0,00	0,00
4	30/12/2016	Tagihan Ke 4	0,00	0,00
5	30/01/2017	Tagihan Ke 5	0,00	0,00
6	28/02/2017	Tagihan Ke 6	0,00	0,00
7	30/03/2017	Tagihan Ke 7	0,00	0,00
8	30/04/2017	Tagihan Ke 8	0,00	0,00
9	30/04/2017	Transaksi Penyesuaian Saldo Awal Migrasi Kredit	34.378.602,00	52.139.041,67
10	02/05/2017	Angsuran Ke 8, No Rek: 00130500032, DANI SUSILO	0,00	5.998.914,33
11	30/05/2017	Tagihan Ke 9	0,00	0,00
12	30/06/2017	Tagihan Ke 10	0,00	0,00
13	30/07/2017	Tagihan Ke 11	0,00	0,00
14	13/08/2017	Migrasi Tagihan Denda	0,00	0,00
15	22/08/2017	Auto Debet Angs Ke 8, 00130500032	5.236.628,00	0,00

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16	22/08/2017	Auto Debet Angs Ke 9, 00130500032	5.321.988,00	0,00
17	22/08/2017	Auto Debet Angs Ke 10, 00130500032	1.937.334,33	0,00
18	30/08/2017	Tagihan Ke 12	0,00	0,00
19	30/09/2017	Tagihan Ke 13	0,00	0,00
20	27/10/2017	Angsuran Ke 13, No Rek: 00130500032, DANI SUSILO	5.106.119,45	14.891.086,00
21	30/10/2017	Tagihan Ke 14	0,00	0,00
22	15/11/2017	Angsuran Ke 14, No Rek: 00130500032, DANI SUSILO	3.862.191,22	6.136.471,61
23	30/11/2017	Tagihan Ke 15	0,00	0,00
24	29/12/2017	Angsuran Ke 15, No Rek: 00130500032, DANI SUSILO	11.264.079,00	14.134.498,49
25	30/12/2017	Tagihan Ke 16	0,00	0,00
26	30/01/2018	Tagihan Ke 17	0,00	0,00
27	28/02/2018	Tagihan Ke 18	0,00	0,00
28	30/03/2018	Tagihan Ke 19	0,00	0,00
29	30/04/2018	Tagihan Ke 20	0,00	0,00
30	17/05/2018	Angsuran Ke 20, No Rek: 00130500032, DANI SUSILO	24.313.283,10	25.679.575,90
31	30/05/2018	Tagihan Ke 21	0,00	0,00
32	30/06/2018	Tagihan Ke 22	0,00	0,00
33	30/07/2018	Tagihan Ke 23	0,00	0,00
34	30/08/2018	Tagihan Ke 24	0,00	0,00
35	30/09/2018	Tagihan Ke 25	0,00	0,00

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	8			
36	22/10/2018	Angsuran Ke 25, No Rek: 00130500032, DANI SUSILO	5.493.329,90	2.499.639,75
37	30/10/2018	Tagihan Ke 26	0,00	0,00
38	30/11/2018	Tagihan Ke 27	0,00	0,00
39	30/12/2018	Tagihan Ke 28	0,00	0,00
40	30/01/2019	Tagihan Ke 29	0,00	0,00
41	28/02/2019	Tagihan Ke 30	0,00	0,00
42	30/03/2019	Tagihan Ke 31	0,00	0,00
43	30/04/2019	Tagihan Ke 32	0,00	0,00
44	30/05/2019	Tagihan Ke 33	0,00	0,00
45	30/06/2019	Tagihan Ke 34	0,00	0,00
46	30/07/2019	Tagihan Ke 35	0,00	0,00
47	30/08/2019	Tagihan Ke 36	0,00	0,00
48	30/09/2019	Tagihan Ke 37	0,00	0,00
49	30/10/2019	Tagihan Ke 38	0,00	0,00
50	30/11/2019	Tagihan Ke 39	0,00	0,00
51	30/12/2019	Tagihan Ke 40	0,00	0,00
52	30/01/2020	Tagihan Ke 41	0,00	0,00
53	29/02/2020	Tagihan Ke 42	0,00	0,00
54	30/03/2020	Tagihan Ke 43	0,00	0,00
55	30/04/2020	Tagihan Ke 44	0,00	0,00
56	30/05/2020	Tagihan Ke 45	0,00	0,00

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



	0			
57	30/06/202	Tagihan Ke 46	0,00	0,00
	0			
58	30/07/202	Tagihan Ke 47	0,00	0,00
	0			
		Total	96.913.555,00	121.479.227,75

8. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II hingga diajukannya gugatan ini, tidak membayar kewajiban Kreditnya yakni menunggak sebanyak 30 (tiga puluh kali angsuran) atau 912 hari sehingga kredit TERGUGAT I dan TERGUGAT II tergolong menjadi kredit macet hingga pertanggal 28 Agustus 2020. Dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur juga belum melaksanakan kewajibannya. PARA TERGUGAT dinyatakan WANPRESTASI atau CIDERA JANJI berdasarkan KUHPERDATA pasal 1238 yang menyatakan "*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*".

9. Bahwa total Kewajiban TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGUGAT berdasarkan catatan salinan rekening koran/pembukuan PENGUGAT pertanggal cetak 28 Agustus 2020 adalah **Rp494.956.859,-** (empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus lima puluh sembilan Rupiah) dengan rincian sebagian berikut :

Hutang Pokok : Rp 373.086.445,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta delapan puluh enam ribu empat ratus empat puluh lima Rupiah)
Hutang Bunga : Rp 121.870.414,- (seratus dua puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh ribu empat ratus empat belas Rupiah)
Hutang Denda : Rp. 0,- (Nol Rupiah)
Total : Rp 494.956.859,- (empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus lima puluh sembilan Rupiah)

Sehingga dalam hal ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melalaikan kewajibannya kepada PENGUGAT untuk membayar lunas sebesar **Rp 494.956.859,-** (empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus lima puluh sembilan Rupiah) atau menunggak sebanyak 30 kali angsuran ke PENGUGAT. Sehingga kiranya patut TERGUGAT I dan TERGUGAT II dinyatakan Wanprestasi dan beralasan hukum jika TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum



membayar kerugian tersebut secara tunai kepada PENGUGAT. Sebagaimana yang tercantum **Pasal 1243 KUHPerdata** yang menyatakan “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.” Dan **Pasal 1244 KUH Perdata** berbunyi “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepada nya”;

10. Bahwa sehubungan dengan Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, Dengan ini Penggugat telah mengirimkan surat Peringatan/somasi kepada PARA TERGUGAT adalah sebagai berikut:

- Surat Peringatan I No. 020/SP1/IBF/V/2017 Tanggal 08 Mei 2017;
- Surat Peringatan II No. 018/SPII/IBF/V/2017 Tanggal 15 Mei 2017;
- Surat Peringatan III No. 020/SPIII/IBF/V/2017 Tanggal 22 Mei 2017;
- Surat Pemberitahuan Segera Melunasi Kredit No. 0240/Lgl-BPRIBF/VII/2017 Tanggal 27 Desember 2017;
- Surat Pemberitahuan No. 061/LGL-BPR.IBF/VI/2019 tertanggal 18 Juni 2019;

11. Bahwa terhadap peringatan-peringatan yang disampaikan tersebut di atas, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menghiraukan surat-surat peringatan yang telah dikirimkan dan tidak kooperatif untuk menyelesaikan hutang-hutangnya kepada PENGUGAT;

12. Bahwa setelah diberitahukan dan disampaikan Surat Peringatan sebagaimana dimaksud diatas, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap tidak melaksanakan kewajibannya maka perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan perbuatan WANPRESTASI atau CIDERA JANJI dengan melanggar ketentuan sebagaimana di atur dalam **1238 KUH Perdata**, menginglat Wanprestasi atau Cidera Janji adalah setiap tindakan / kondisi dimana Debitur (yang berhutang) tidak melakukan apa yang dijanjikan atau Debitur tidak memenuhi Prestasinya untuk berbuat sesuatu, untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu, tidak berbuat sesuatu, tidak melakukan apa yang telah disanggupinya;



13. Bahwa terhadap ingkar janji/wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT agar terhindar dari kerugian yang lebih besar, agar tuntutan PENGGUGAT tidak menjadi illuoir (sia-sia) dengan maksud, untuk menjamin pembayaran kewajiban TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, maka cukup beralasan apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan terlebih dahulu, menetapkan PENGGUGAT untuk dapat melaksanakan Eksekusi Tanah dan Bangunan terhadap Sertifikat yang telah di bebanin Hak Tanggungan No. HAK TANGGUNGAN (Excutorial Beslag) yang telah didaftarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 10256/2018, Peringkat Pertama tertanggal 19 November 2018 terhadap Hak Guna Bangunan nomor 05941/Patam Lestari dengan luas 353 M2, Surat ukur nomor 02905/2015 tertanggal 27 Mei 2015 Terdaftar atas nama DANI SUSILO (TERGUGAT I) yang beralamat di Tiban III Blok B2 No.67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam atau setidaknya tidaknya diberikan kewenangan oleh menjual atas agunan kredit tersebut di KPKNL, yang mana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk mengkompensasikan Hutang TERGUGAT I dan TERGUGAT II, Dan sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dalam pasal 17 Angka 2 “apabila setelah akad kredit ini Pengambil Kredit melakukan kewajiban/wanprestasi atau kredit menjadi bermasalah, maka pihak BANK akan melakukan pengumuman lelang atas agunan dan atau melalui berbagai media (cetak, elektronik, plang pengumuman dan lainnya), baik didalam maupun diluar lokasi agunan dan atau melakukan penjualan agunan dibawah tangan”, Selanjutnya dalam pasal 14 UU Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang di persamakan dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap Hak Tanggungan sebagai berikut :

Ayat (1) Menyatakan:
Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitakn sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Ayat (2) Menyatakan:
Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”;

Ayat (3) Menyatakan:
Sertifikat Hak Tanggungan

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

14. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit nomor 1273 pasal 14 angka 4 dengan isi "Apabila Pengambilan Kredit tidak dapat melunasi Kredit tersebut tepat pada waktu yang telah di tetapkan, maka Bank berhak untuk menjual seluruh barang yang telah di jaminkan kepada BANK baik secara bawah tangan maupun di muka umum, maka dengan ini pengambil Kredit dengan rela dan tanpa paksaan akan menyerahkan/mengosongkan tanah dan bangunan yang dijaminan tersebut";

15. Bahwa karena dalil-dalil yang PENGGUGAT sampaikan telah memenuhi syarat hukum, PENGGUGAT mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini;

DALAM POKOK PERKARA (PRIMAIR)

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah PERJANJIAN KREDIT Nomor 1273 Tanggal 30 September 2016 yang dibuat dihadapan Dian Arianto S.H.,S.E., M.Kn, Notaris di Kota Batam, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan persetujuan TERGUGAT II;
3. Meyatakan sah dan berharga bukti-bukti surat yang di ajukan PENGGUGAT;
4. Menyatakan demi hukum perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan WANPRESTASI atau CIDERA JANJI kepada PENGGUGAT;
5. Menyatakan sampai tanggal 28 Agustus 2020 TERGUGAT I DAN TERGUGAT II mempunyai hutang kepada PENGGUGAT sebesar :

Hutang Pokok : Rp. 373.086.445,-



Hutang Bunga Bank : Rp. 121.870.414,-

Hutang Denda : Rp. 0 _____,-

Total Keseluruhan :Rp 494.956.859,- (empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus lima puluh sembilan Rupiah);

6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kewajiban kepada PENGGUGAT atas kredit sebesar :

Hutang Pokok : Rp. 373.086.445,-

Hutang Bunga Bank : Rp. 121.870.414,-

Hutang Denda : Rp. 0 _____,-

Total Keseluruhan :Rp 494.956.859,- (empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus lima puluh sembilan Rupiah)

7. Menetapkan PENGGUGAT untuk dapat melakukan Penjualan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Batam terhadap jaminan PARA TERGUGAT, yang beralamat di Tiban III Blok B2 No.67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Terdaftar Atas nama DANI SUSILO (TERGUGAT I) yang sudah di daftarkan Hak Tanggungan oleh PENGGUGAT sesuai ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 10256/2018, Peringkat Pertama tertanggal 19 November 2018, Dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan Pembayaran Pinjaman/Kredit Para TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas Tiban III Blok B2 No.67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, SHGB No. 05941/Patam Lestari, yang diuraikan dalam surat ukur Nomor 02905/2015 tertanggal 27 Mei 2015 Terdaftar dengan luas 353 M2 Terdaftar Atas nama DANI SUSILO (TERGUGAT I);



9. Menetapkan PENGGUGAT dapat melaksanakan EKSEKUSI JAMINAN Kredit TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 10256/2018, Peringkat Pertama tertanggal 19 November 2018 terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05941/Patam Lestari, yang beralamat di Tiban III Blok B2 No.67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, yang diuraikan dalam surat ukur No. 02905/2015 tertanggal 27 Mei 2015 dengan luas 353 M2 terdaftar atas nama DANI SUSILO (TERGUGAT I);

10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul

SUBSIDER

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan masing-masing kuasanya hadir menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM POKOK PERKARA

(1) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak sepenuhnya seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas dan diakui kebenarannya secara hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam persidangan;

(2) Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan pasangan suami istri;

(3) Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II adalah debitur PT BPR Indobaru Finansia; ,kjmfdn

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



(4) Bahwa benar antara Tergugat I dan Pengugat telah terikat hubungan hutang piutang dalam bentuk Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Akta Perjanjian Kredit Nomor 1273 tanggal 30 September 2016 plafon Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan jangka waktu enam puluh bulan terhitung sejak tanggal 30 September 2016 sampai dengan 30 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H, S.E., M.Kn., Notaris di Kota Batam;

(5) Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 1273 tanggal 30 September 2016 yang dibuat dihadapan Dian Arianto, S.H, S.E., M.Kn., Notaris di Kota Batam, seharusnya Penggugat dalam gugatannya memasukkan Notaris Dian Arianto, S.H, S.E., M.Kn yang membuat Akta Perjanjian tersebut sebagai pihak dalam gugatan dan oleh karena tidak diikutsertakannya Notaris Dian Arianto, S.H., S.E., M.Kn sebagai turut tergugat mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*). Sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977, yang pada dasarnya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

(6) Bahwa benar Tergugat I telah memberikan jaminan (agunan) dengan sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II berupa sebidang tanah beserta bangunannya dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 05941/Patam Lestari dengan luas 353 M² (tiga ratus lima puluh tiga meter persegi) yang beralamat di Tiban III Blok B2 No. 67, Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam yang terdaftar atas nama Tergugat I;

(7) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang menyatakan bahwa: "Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan Wanprestasi atau Cidera Janji", dengan alasan bahwa kesepakatan dalam Perjanjian Kredit No. 1273 tanggal 30 September 2016 berakhir pada tanggal 30 Agustus 2021 dengan demikian membuktikan gugatan yang diajukan Penggugat masih



terlampau dini belum waktunya (gugatan prematur) sehingga tidak dapat dinyatakan wanprestasi atau cidera janji. Atas hal tersebut sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

(8) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 7 yang menyatakan: "bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana telah di sepakati dalam Perjanjian Kredit No 1273 tanggal 30 September 2016.." dengan alasan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan kewajiban pembayaran Perjanjian Kredit dengan total pembayaran sebesar Rp218.392.782,00 (dua ratus delapan belas juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah) pada Penggugat;

(9) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada dalil angka 8 dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membayar kewajiban kreditnya dengan total pembayaran sebesar Rp218.392.782,00 (dua ratus delapan belas juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) dari nilai plafon Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) yang diberikan Penggugat;

b. Bahwa jangka waktu Perjanjian Kredit No 1273 tanggal 30 September 2016 berakhir pada tanggal 30 Agustus 2021, dengan demikian tidaklah dapat dianggap Tergugat I dan Tergugat II telah lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

(10) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada dalil angka 9 dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa total kewajiban Tergugat I dan Tergugat II yang dinilai Penggugat adalah nilai yang tidak konsisten dimana pada perkara yang sama nomor 73/Pdt.G.S/2020/PN Btm (gugatan sederhana Penggugat yang telah diajukan lebih dahulu) pada angka 9 total kewajiban Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp441.469.717,00 (empat ratus empat puluh satu juta empat



ratus enam puluh sembilan ribu tujuh ratus tujuh belas rupiah) dan pada perkara nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm total kewajiban Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp494.956.859,00 (empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah);

b. Bahwa total kewajiban yang diberikan Penggugat adalah nilai yang tidak pasti, selalu berubah-ubah dan nilai hutang yang mengada-ada;

c. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar ganti kerugian secara tunai kepada Penggugat adalah tidak benar karena Penggugat tidak merinci secara jelas sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 550 K/Sip/1979 yang berbunyi: "Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut";

(11) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 10, angka 11, dan angka 12, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sangat kooperatif terhadap penyelesaian masalah tertundanya kewajiban pembayaran Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dengan beberapa kali Tergugat I dan Tergugat II mendatangi kantor Penggugat untuk melakukan relaksasi kredit;

b. Bahwa terhadap tertundanya kewajiban pembayaran Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dikarenakan kondisi ekonomi dan keuangan Tergugat I dan Tergugat II yang sedang menurun dan dimana sejak pandemik covid-19 Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mendapat penghasilan yang tetap sehingga dalam keadaan memaksa ini Tergugat I dan Tergugat II tertunda kewajiban pembayaran kepada Penggugat;



(12) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada dalil angka 13, dengan alasan bahwa eksekusi tanah dan bangunan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05941/Patam Lestari secara normatif sudah diamanahkan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 agar proses pelaksanaan eksekusi tidak perlu campur tangan lembaga peradilan dan mengingat belum berakhirnya jangka waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit No 1273 tanggal 30 September 2016, sehingga dengan demikian mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

(13) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada dalil angka 14, dengan alasan bahwa kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Nomor 1273 belum berakhir jangka waktu perjanjian sehingga oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II belum berkewajiban untuk melunasi kredit yang belum jatuh tempo dan Penggugat tidak berhak untuk menjual seluruh barang milik Tergugat I dan Tergugat II yang Perjanjian Kreditnya masih berjalan baik secara bawah tangan maupun di muka umum;

(14) Bahwa berdasarkan alasan-alasan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Berdasarkan segala hal-hal yang terurai diatas sangat beralasan dan meyakinkan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

ATAU:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing mengajukan bukti surat dan mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah terikat hubungan hutang piutang dalam bentuk Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) - Indo Home sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 1273 Tanggal 30 September 2016 yang dibuat di hadapan Dian Arianto S.H.,S.E., M.Kn., Notaris di Kota Batam, selanjutnya guna menjamin pembayaran kembali hutangnya kepada Penggugat, Tergugat I telah memberikan jaminan (agunan) dengan sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II berupa sebidang tanah beserta bangunannya dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 05941/Patam Lestari dengan luas 353 m² (tiga ratus lima puluh tiga meter persegi), Surat ukur nomor 02905/2015 tertanggal 27 Mei 2015 dan atas agunan tersebut telah dilakukan pembebanan atau pengikatan Hak Tanggungan sesuai ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 10256/2018, Peringkat Pertama tertanggal 19 November 2018, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajiban pembayaran kreditnya sebagaimana telah disepakati yakni menunggak sebanyak 30 (tiga puluh) kali angsuran) atau 912 hari sehingga kredit Tergugat I dan Tergugat II tergolong menjadi kredit macet hingga pertanggal 28 Agustus 2020 dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur juga belum melaksanakan kewajibannya, sehingga total kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat berdasarkan catatan salinan rekening koran/pembukuan Penggugat pertanggal

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cetak 28 Agustus 2020 adalah Rp494.956.859,00 (empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah);

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II membantahnya dengan dalil bahwa kesepakatan dalam Perjanjian Kredit No. 1273 tanggal 30 September 2016 berakhir pada tanggal 30 Agustus 2021 dengan demikian membuktikan gugatan yang diajukan Penggugat masih terlampau dini belum waktunya (gugatan prematur), bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membayar kewajiban kredatnya dengan total pembayaran sebesar Rp218.392.782,00 (dua ratus delapan belas juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) dari nilai plafon Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) yang diberikan Penggugat dan jangka waktu Perjanjian Kredit No 1273 tanggal 30 September 2016 ditentukan berakhir pada tanggal 30 Agustus 2021, dengan demikian tidaklah dapat dianggap Tergugat I dan Tergugat II telah lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, bahwa selain itu pula eksekusi tanah dan bangunan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05941/Patam Lestari secara normatif sudah diamankan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 agar proses pelaksanaan eksekusi tidak perlu campur tangan lembaga peradilan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah PT. BPR Indobaru Finansia atau disebut juga Bank atau Kreditur (Pemberi Fasilitas Kredit) kepada Tergugat I sebagai Debitur (Penerima Fasilitas Kredit);
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan pasangan suami istri;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah Debitur PT. BPR Indobaru Finansia yang pada tanggal 13 September 2016 datang ke Kantor Penggugat mengajukan Form Aplikasi Permohonan Kredit Perorangan untuk memperoleh fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dan Penggugat sebagai kreditur setuju memberikan fasilitas kredit dalam jumlah dan jenis yang diatur dalam perjanjian;
- Bahwa pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah terikat hubungan hutang piutang dalam bentuk Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) - Indo Home yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 1273 Tanggal 30 September 2016 yang dibuat di hadapan

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dian Arianto S.H., S.E., M.Kn., Notaris di Kota Batam dengan keterangan sebagai berikut;

a. Penggugat dengan ini setuju untuk memberikan kredit pada Tergugat I dan Tergugat II dengan rincian sebagai berikut ;

- **Jenis Fasilitas Kredit : KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)**

- **Plafon : Rp, 470.000.000,-(empat ratus tujuh puluh juta rupiah)**

- **Jangka Waktu : 60 Bulan (30 September 2016 s/d 30 Agustus 2021)**

- **Angsuran Perbulan : 12.337.500,- (dua belas juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)**

- **Suku Bunga : 11,5 % P.a Flat In Advance**

- Bahwa dalam pasal 8 Perjanjian Kredit tersebut diatas disebutkan, guna menjamin pembayaran kembali hutangnya kepada Penggugat, Tergugat I telah memberikan jaminan (agunan) dengan sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II berupa sebidang tanah beserta bangunannya dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 05941/Patam Lestari dengan luas 353 m² (tiga ratus lima puluh tiga meter persegi), Surat ukur nomor 02905/2015 tertanggal 27 Mei 2015 terdaftar atas nama Dani Susilo (Tergugat I) yang beralamat di Tiban III Blok B2 No.67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam;

- Bahwa terhadap SHGB No. 05941/Patam Lestari yang beralamat di Tiban III Blok B2 No.67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam terdaftar atas nama Dani Susilo (Tergugat I) tersebut telah dilakukan pembebanan atau pengikatan Hak Tanggungan sesuai ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 10256/2018, Peringkat Pertama tertanggal 19 November 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dulu apakah dalam perkara ini Penggugat telah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum mengajukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-14 dan 2 (dua) saksi yaitu M. Ali Hanafiah dan Eko Yuliyanto;

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Akta Pernyataan Keputusan Sirkular Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham PT. Bank Perkreditan Rakyat Indobaru, P-2 tentang Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum, P-3 tentang Kartu Tanda Penduduk nomor 3674020202890003, P-4 tentang KTP Debitur dan pasangan, Kutipan Akta Perkawinan dan Kartu Keluarga, P-5 tentang Aplikasi Permohonan Kredit Perorangan, P-6 tentang Memo analisa dan persetujuan Kredit, P-7 tentang Surat Persetujuan Kredit, P-8 tentang Buku Sertifikat Hak Guna Bangunan, P-9 tentang Buku Sertifikat Hak Tanggungan, P-10 tentang Akta Penjanjian Kredit, P-11 tentang Print Out Laporan Riwayat kredit, P-12 tentang Surat Peringatan, I, II dan III, Surat Pemberitahuan segera melunasi kredit dan surat Pemberitahuan, laporan POD city kurir, P-13 tentang Print Out IDEB Informasi Debitur pertanggal 30 Agustus 2020 (system layanan informasi), dan P-14 tentang Print Out Foto Objek Jaminan, serta saksi M. Ali Hanafiah dan Eko Yuliyanto yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan nasabah BPR Indobaru Finansia yang memiliki pinjaman uang sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) dan Para Tergugat harus melakukan pembayaran angsuran kepada Penggugat per tanggal 30 setiap bulannya, namun pada waktu pertengahan angsuran kredit mulai macet dimana Para Tergugat sudah 30 (tiga puluh) kali atau 912 hari (sudah 2 tahun lebih) menunggak dan Penggugat sudah mengirimkan surat peringatan/somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Para Tergugat, dan hingga saat ini Para Tergugat tidak ada melakukan pembayaran angsuran, bahwa jangka waktu pembayaran angsuran adalah 60 bulan yakni 30 September 2016 sampai dengan 30 Agustus 2021, bahwa Para Tergugat menjaminkan sebidang tanah beserta bangunannya sesuai SHGB Nomor 05941/Patam Lestari dengan luas 353 m² (tiga ratus lima puluh tiga meter persegi), Surat ukur nomor 02905/2015 tertanggal 27 Mei 2015 Terdaftar atas nama Dani Susilo (TERGUGAT I) yang beralamat di Tiban III Blok B2 No.67. Kel. Patam Lestari, Kec. Sekupang, Kota Batam;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T1.2-1 sampai dengan T1.2-5 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan II yaitu alat bukti surat T1.2-1 tentang Kartu Tanda Penduduk Nomor 2171062004719008 atas nama Dani Susilo yang dikeluarkan oleh Dinas

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Batam, T1.2-2 tentang Kartu Tanda Penduduk Nomor 2171066210729003 atas nama Endang Widiningdiah yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Batam, T1.2-3 tentang Kartu Keluarga Nomor 2171061408080045 atas nama Endang Widiningdiah yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Batam, T1.2-4 tentang Kutipan Akta Nikah Nomor 1341/65/II/1997 yang dikeluarkan oleh KUA Kec. Batam Timur Kota Batam, dan T1.2-5 tentang Sertifikat HGB Nomor 05941 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Hakim selanjutnya mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mencermati posita gugatan Penggugat dikaitkan dengan bukti yang diajukan Penggugat, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah terikat hubungan hutang piutang dalam bentuk Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) - Indo Home yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 1273 Tanggal 30 September 2016 yang dibuat di hadapan Dian Arianto S.H.,S.E., M.Kn., Notaris di Kota Batam (vide Bukti P-10), selanjutnya guna menjamin pembayaran kembali hutangnya kepada Penggugat, Tergugat I telah memberikan jaminan (agunan) dengan sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II berupa sebidang tanah beserta bangunannya dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor 05941/Patam Lestari dengan luas 353 m² (tiga ratus lima puluh tiga meter persegi), Surat ukur nomor 02905/2015 tertanggal 27 Mei 2015 (vide Bukti P-8 dan Bukti T1.2-5), dan atas agunan tersebut telah dilakukan pembebanan atau pengikatan Hak Tanggungan sesuai ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 10256/2018, Peringkat Pertama tertanggal 19 November 2018 (vide Bukti P-9);

Menimbang, bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah mengadakan perikatan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 1273 Tanggal 30 September 2016 maka setelah Hakim mencermati Akta Perjanjian Kredit No. 1273 Tanggal 30 September 2016 tersebut maka Hakim menilai bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 1273 Tanggal 30 September 2016 tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu:

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm

Disclaimer

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



1. Kesepakatan para pihak. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, dures*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerduta, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan;
2. Kecakapan para pihak. Menurut Pasal 1329 KUHPerduta, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang;
3. Mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya;
4. Sebab yang halal. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Akta Perjanjian Kredit No. 1273 Tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah memuat pula tentang adanya jaminan yaitu sertifikat Hak Tanggungan maka Hakim berpendapat bahwa sesuai Pasal 1338 KUHPerduta maka tentang ketentuan hukum Hak Tanggungan berlaku dan mengikat pula bagi para pihak dalam perjanjian tersebut, dalam hal ini Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan pula bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN



KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dari ketentuan hukum tersebut mengandung makna dan maksud untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

a.hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

b.titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;

Menimbang, bahwa dari ketentuan hukum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut Hakim berkesimpulan bahwa Pasal 14 ayat (2) dan ayat(3) tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga lelang eksekusi dapat dilaksanakan tanpa melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri, sehingga apabila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah cidera janji (wanprestasi) maka seharusnya Penggugat sebagai kreditur mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan dan bukan mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas maka Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut telah salah dan keliru dalam menerapkan ketentuan hukum yakni mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka dengan demikian Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut berakibat tidak memenuhi syarat formil atau cacat formil;

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan Penggugat tersebut cacat formil maka dengan demikian Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard), maka Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, RBg, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp766.000,00 (tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020, oleh Yona Lamerossa Ketaren, S.H., M.H., sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 78/Pdt.GS/2020/PN Btm tanggal 2 Nopember 2020, dengan dihadiri oleh Saryo Fernando, S.H., sebagai Panitera Pengganti, Penggugat, kuasa Penggugat, Tergugat II, kuasa Tergugat I dan kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri Tergugat I.

Panitera Pengganti,

Hakim,

Saryo Fernando, S.H.

Yona Lamerossa Ketaren, S.H., M.H.

Perincian biaya:

- | | | |
|----|-------------------|-----------|
| 1. | Biaya pendaftaran | Rp |
| | 30.000,00 | |
| 2. | ATK Rp | 70.000,00 |

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Sederhana Nomor 78/Pdt.G.S/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	Risalah panggilan	Rp	620.000,00
4.	PNBP panggilan	Rp	30.000,00
5.	Materai	Rp	6.000,00
6.	Redaksi	Rp	<u>10.000,00</u>
	Jumlah	Rp	766.000,00

(tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah).