



**PUTUSAN**

**Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Mtr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**NURHAYATI**, bertempat tinggal Jalan Raya Senggigi No: A2, Meninting Garden, RT/RW.001/....Desa/Kelurahan Meninting, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Siti Nurmah, S.H., Advokat, beralamat di BTN. Senggigi Garden, No. 21 G, Desa Karang Panas, Kec. Batulayar, Kab. Lombok Barat - NTB. telp. 082 - 340465156, berdasarkan surat kuasa khusus No 05SN/SK.K/II/2019 tanggal 25 Februari 2019 dan telah didaftarkan dikepaniteraan hukum Pengadilan Negeri Mataram No : 122/SK.PDT/2019/PN.MTR. tanggal 8 Maret 2019, sebagai  
.....**Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;**

Lawan:

1. **PT. Bank Tabungan Negara Cabang Mataram**, berkedudukan hukum di Jalan Pejangik No.99, Cilinaya, Cakranegara, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, sebagai.....**Tergugat Konvensi/ Peggugat Rekonvensi;**
2. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lombok Barat**, berkedudukan hukum di Dasan Geres, Gerung, Lombok Barat, sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Peggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 20 Maret 2019, dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa peggugat adalah salah satu nasabah yang memperoleh pinjaman kredit perumahan dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Mataram (tergugat) mulai tanggal 19 Desember 2012, selanjutnya disebut pinjaman pertama;

Halaman 1 dari 27 Putusan nomor 52/Pdt.G/2019/PN Mtr



2. Bahwa ada pun jumlah pinjaman penggugat sebesar Rp.300.000. 000,- (**tiga ratus juta rupiah**) untuk jangka waktu 120 (**seratus dua puluh**) bulan dan kemudian atas pinjaman pertama tersebut telah direschedule, selanjutnya disebut perpanjangan kredit;
3. Bahwa fasilitas kredit yang penggugat peroleh dari tergugat menggunakan jaminan Rumah milik penggugat yaitu : Tanah dan bangunan Rumah berdiridi atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. **1575** tercatat atas nama **Nurhayati** (penggugat), terletak di Desa Meninting, Kec. Batulayar, Kab. Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut Agunan/**OBJEKSENGKETA**;
4. Bahwa agunan/ objek sengketa yang dijaminakan kepada tergugat dibebani hak tanggungan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lombok Barat/ turut terguga toleh karena itu penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram agar memerintahkan tergugat dan turut tergugat untuk tidak melakukan Jual/ Lelang/ mutasi atau semacamnya atas objek sengketa selama perkara ini masih proses bersidang di Pengadilan;
5. Bahwa sekitar awal bulan Pebruari 2019 tergugat memasang plan di pintu pagar rumah penggugat yang bertuliskan bahwa **rumah ini dijual/ dilelang bila ada yang berminat agar menghubungi tergugat**, dimana pemasangan plan itu tidak ijin dan koordinasi atau tanpa pemberitahuan lisan maupun secara tertulis lebih dahulu dari penggugat sebagai pemilik yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1575 tercatat atas nama **NURHAYATI/** penggugat atas objek tersengketa tersebut; Bahwa pemasangan plan oleh tergugat terhadap objek sengketa, penggugat masih dalam keadaan menjalani pinjaman kredit dan berakhir hingga tahun 2023 dan menunggak hingga saat ini;
6. Bahwa setelah tergugat memasang plan, sejak saat itu penggugat malu keluar rumah dilihat oleh tetangga karena jadi bahan pergunjingan warga sekitar dan kalaupun keluar rumah dengan cara sembunyi - sembunyi;
7. Bahwa tindakan tergugat memasang plan yang bertuliskan bahwa objek sengketa dilelang adalah perbuatan premature tidak cermat , kuranghati - hati, sewenang – sewenang dan melanggar kepatutan didalam masyarakat terutama asas – asas pelaksanaan tata kelola pemerintahan yang baik dan termasuk kualifikasi perbuatan yang melawan hukum;
8. Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal **1365 KUHPerdara**” tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan



kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” dan pengertian perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal **1366 KUHPerdata**” setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan - perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroonoannya”;

9. Bahwa tindakan tergugat tidaksesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1400 K/PDT/2001 tentang Barang Jaminan hanya dapat dijual melalui Lelang, Bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijaminan pada Bank tanpa seijin pemilik dan demikian pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum;
10. Bahwa perbuatan tergugat telah ternyata memasang plan yang bertuliskan objek sengketa dijual/ dilelang yang dipasang/ditempelkan dipintu objek sengketa yang nyata – nyata sah milik penggugat adalah perbuatan premature tidak cermat ,kuranghati - hati, sewenang – sewenang dan melanggar kepatutan didalam masyarakat terutama asas – asas pelaksanaan Tata kelola pemerintahan yang baikdan termasuk kualifikasi perbuatan yang melawan hukum dan merugikan penggugat;
11. Bahwa penggugat kuatir SHM No. 1575 atas objek sengketa tercatat atas nama NURHAYATI/ penggugat dipindahtangankan oleh tergugat kepada pihak lain, dan agar gugatan ini nantinya tidak nihil sehingga beralasan menurut hukum penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram agar diletakkan sita CB (ConservatoirBeslag) terhadap objek sengketa;
12. Bahwa oleh karena itu atas tindakan tergugat tersebut dengan cara memasang plan yang bertuliskan bahwa rumah ini dijual/ dilelang ditempel di pintu pagar membuktikan bahwa objek sengketa tergugat mau menjual sendiri sehingga suda sewajarnya apabila tergugat dinyatakan dalam perkara ini telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan penggugat baik materi maupun materil;
13. Menghukum tergugat untuk membayar semua biaya - biaya yang timbul dalam perkara ini disemua tingkat peradilan;

Berdasarkan dalil – dalil diatas penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Mataram berkenan memanggil para pihak untuk bersidang, mengadili, selanjutnya

memberikan putusan dengan amar sebagaiberikut :



## DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada tergugat dan turut tergugat supaya tidak melakukan menjual /lelang/ mutasi atas objek sengketa selama perkara ini masih bersidang/ belum diputus di Pengadilan.
- Meletakkan sita CB terhadap sertifikat Hak Milik No.----Atas nama NURHAYATI/ Penggugat.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek sengketa berdasarkan SHM No.1575 tercatat atas nama **NURHAYATI** adalah sah milik penggugat.
3. Menyatakan hukum tergugat telah melakukan perbuatan melawa hukum dan merugikan penggugat;
4. Menghukum tergugat untuk menyerahkan sertifikat hak milik No. objek sengketa atas nama **NURHAYATI** (penggugat);
5. Menyatakan sita CB (Conservator Beslag) dalam perkara ini berharga menurut hukum;
6. Menghukum tergugat dan turut tergugat untuk mentaati isi putusan ini.
7. Membebankan semua biaya - biaya yang ditimbulkan perkara ini kepada tergugat;

DAN ATAU :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Mataram berpendapat lain dalam perkara ini mohon putusan yang seadil - adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap kuasanya yaitu : Siti Nurmah, S.H., Advokat, beralamat di BTN. Senggigi Garden, No. 21 G, Desa Karang Panas, Kec.Batulayar, Kab. Lombok Barat - NTB.telp. 082 - 340465156, berdasarkan surat kuasa khusus No 05SN/SK.K/II/2019 tanggal 25 Februari 2019 dan telah didaftarkan dikepaniteraan hukum Pengadilan Negeri Mataram No : 122/ SK.PDT.2019/PN.MTR. tanggal 8 Maret 2019. Untuk Tergugat datang menghadap kuasanya : 1. Wilson Lie Simatupang, SH.MH. 2. Ahmad Fatoni, SH. 3. Fransisca Hefiana Sari, K.P, SH. 4. Sapta Krida Negara, SH. 5. Jumdesra, SH. 6. Tisno Akbari, SH. 7. Mohammad Syawaludin Rizky, SH. Dan 8. Andi Arya Prawira, SH. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 81/KUASA/LGD/2019, tanggal 30 April 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 222/SK.PDT/2019/PN.MTR, tanggal 8 Mei 2019;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk GEDE SUNARJANA, SH.MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 April 2019, 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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. EKSEPSI NON ADEMPLETI CONTRATUR

**1.1.** Bahwa **PENGGUGAT** telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam **keadaan wanprestasi (Exceptio non adempti contractur)**.

**1.2.** Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada **TERGUGAT** diketahui bahwa **PENGGUGAT** berada pada posisi kolektibilitas Macet dan **TERGUGAT** dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu **PENGGUGAT** terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi **TERGUGAT** sehingga gugatan yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** sangatlah tidak berdasar.

**1.3.** Bahwa berdasarkan butir 1.1. dan 1.2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT** dan menyatakan bahwa **gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO(Niet Ontvenkelijk verklaard)**.

### 2. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

#### 2.1. DASAR HUKUM GUGATAN TIDAK JELAS (RECHTS GROND)

0.0.1 Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* :



- i. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau;
- ii. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau;
- iii. Dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

0.0.2 Bahwa dengan demikian **pernyataan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak jelas dan tidak berdasar;**

0.0.3 Bahwa berdasarkan butir 2.1.1 hingga butir 2.1.2 di atas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila **TERGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

## 2.2 GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

2.2.1 Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan **TERGUGAT** sebagaimana tersebut butir 2.1. di atas, maka dasar hukum (*rechts grond*) yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas, sehingga dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas / kabur (*obscuur libel*);

2.2.2 Bahwa berdasarkan butir 2.2.1. di atas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **TERGUGAT** dan menyatakan bahwa gugatan **PENGGUGAT** **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkelijk verklaard*)**.

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

## II. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, **TERGUGAT** dalam hal ini juga menyampaikan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini.



2. Bahwa **TERGUGAT** menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil **PENGGUGAT** terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa **TERGUGAT** adalah kreditur yang beritikad baik dan perbuatan **TERGUGAT** adalah bukan perbuatan melawan hukum karena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Mengenai hal ini, dapat dijelaskan sebagai berikut :
  - 3.1 Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** adalah hubungan hukum hutang piutang sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit **Nomor 0002120121217000002 tanggal 19 Desember 2012**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Bambang Gede, SH, Notaris di Kabupaten Lombok Barat, dengan besar pokok pinjaman **sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu 120 (Seratus Dua Puluh) bulan**.
  - 3.2 Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada **TERGUGAT**, maka **PENGGUGAT selaku Debitur** menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa **sebidang tanah beserta bangunan Rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1575, yang terletak di Meninting, Kec. Batu Layar, Kab Lombok Barat dengan Surat Ukur No.1276/Meninting/2008 seluas 135 M2**
  - 3.3 Bahwa terhadap hubungan hutang-piutang tersebut **butir 3.1.** maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (*azas pacta sunt servanda*), sehingga **PENGGUGAT selaku Debitur**, mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan bunyi **Pasal 8 dalam Perjanjian Kredit** yang telah disepakati bunyinya sebagai berikut :
    - (1) **Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang Debitur lunas.**
  - 3.4 Bahwa perbuatan **perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1. s/d 3.3. di atas, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian.** Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :  
**Pasal 1233 KUHPerdara**



*Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang*

**Pasal 1338**

*Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".*

**Pasal 1320 KUHPerdata**

*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :*

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk suatu perikatan;*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang tidak dilarang.*

3.5 Berdasarkan hal tersebut bahwa dapat dinyatakan **TERGUGAT** merupakan Kreditur yang beritikad baik, dimana telah memenuhi kewajiban sesuai dengan **Perjanjian Kredit Nomor 000212012121700002 tanggal 19 Desember 2012**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Bambang Gede, SH, Notaris di Kabupaten Lombok Barat.

3.6 Bahwa kemudian **PENGGUGAT**, tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan, sehingga Kredit atas nama **PENGGUGAT** selaku Debitur masuk dalam kategori **Kolektibilitas Macet**.

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

3.8 Bahwa perbuatan **PENGGUGAT** selaku Debitur sebagaimana tersebut butir 3.7. adalah **perbuatan wanprestasi** sesuai dengan ketentuan :

- **Pasal 1238 KUHPerdata** yang berbunyi :

***"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau***



*demikian perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”*

- Pasal 15 ayat 1 huruf a dan b Perjanjian Kredit Nomor 0002120121217000002 tanggal 19 Desember 2012 yang berbunyi:

**(1) Tindakan Debitur yang mengakibatkan DEBITUR dinyatakan wanprestasi, adalah sebagai berikut:**

a. **DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarkan kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 18 Pejanjian Kredit ini.**

b. **Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.**

c. ....

3.9 Bahwa atas tindakan **PENGGUGAT**, dengan itikad tidak baik telah lalai dalam melakukan pembayaran angsuran kredit secara rutin sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

3.10 Bahwa kemudian **TERGUGAT** dengan itikad baik telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku, Namun tidak diindahkan oleh **PENGGUGAT**. sehingga dengan demikian telah sesuai dengan **Pasal 1238 KUHPerdara** yang berbunyi :

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

3.11 Bahwa **PENGGUGAT** tidak pernah menanggapi dan mengindahkan Surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh **TERGUGAT**, sehingga **PENGGUGAT** terbukti dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada **TERGUGAT** dengan mengajukan gugatan ini;

4. Bahwa dalil penggugat dalam butir 5 (Lima) yang menyatakan bahwa “pemasangan Plank itu tidak sejjin dan koordinasi atau tanpa pemberitahuan lisan maupun secara tertulis lebih dahulu dari



**penggugat sebagai pemilik**” merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada. Berikut kami jelaskan:

4.1 Bahwa **PENGGUGAT** telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*Exceptio non adempti contractur*).

4.2 Bahwa **TERGUGAT** dengan itikad baik telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Kredit namun tidak diindahkan oleh **PENGGUGAT**.

4.3 Bahwa upaya pemasangan plank adalah upaya **TERGUGAT** untuk mengingatkan **PENGGUGAT** terhadap kewajibannya serta Pemasangan Plank bukanlah yang dikategorikan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana juga telah di atur dalam perjanjian kredit Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b Tentang Debitur Wanprestasi yang berbunyi sbb:

*“Apabila Debitur Wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan berikut:”*

a. Memberikan Peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan kepada kealamat Debitur sebagaimana dimaksud pada pasal 22 Perjanjian kredit ini.

b. Para Pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan oleh bank berupa surat atau akta lain yang sejenis maupun dalam papan peringatan (Plank, Stiker atau yang lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit.

4.4 Bahwa dapat disimpulkan perbuatan **TERGUGAT** untuk pemasangan plank bukanlah perbuatan melawan hukum karena objek yang di pasang plank merupakan objek jaminan atas hutang-piutang antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**. Sehingga di anggap layak upaya **TERGUGAT** untuk mengingatkan **PENGGUGAAT** atas kewajibannya.

5. Bahwa dalil gugatan **PENGGUGAT** butir 6 bahwa **“pemasangan Plank oleh tergugat terhadap objek sengketa, penggugat masih dalam keadaan menjalani pinjaman kredit dan berakhir hingga tahun 2023 dan menunggak hingga saat ini”** sedikit bias dan kabur, sebagaimana akan kami klarifikasi dan jelaskan sebagai berikut:



5.1 Bahwa sesuai akta perjanjian kredit No. **0002120121217000002 tanggal 19 Desember 2012** pinjaman kredit Penggugat akan berakhir/ jatuh tempo pada tahun 2022 (satu tahun lebih dulu dari apa yang di sampaikan oleh PENGGUGAT).

5.2 Bahwa pernyataan PENGGUGAT “**dan menunggak hingga saat ini**” dengan **terang dan secara sadar** menjelaskan bahwa PENGGUGAT mengakui telah melakukan tindakan Wanprestasi dengan Menunggak angsuran Kredit.

6. Bahwa dalil gugatan **PENGGUGAT** butir 7 adalah **tidak benar** dan **mengada-ada**.

1.1 Bahwa **PENGGUGAT** secara sadar telah berkali-kali di **peringatkan baik lisan maupun surat untuk memenuhi kewajiban angsuran kredit**, Namun **tidak di indahkan oleh PENGGUGAT**. Sehingga jadi **tidak beralasan** bahwa dengan pemasangan plank tersebut PENGGUGAT menjadi malu keluar rumah.

1.2 Bahwa yang kami ketahui adalah **PENGGUGAT** sangat sulit di **temui dan dihubungi serta selalu menghindari saat TERGUGAT**, yang diwakili oleh petugas penagihan dan Pembinaan yang mendatangi dan menghubungi PENGGUGAT secara baik-baik. Sehingga dapat disimpulkan **bahwa ada unsur kesengajaan dari PENGGUGAT untuk beritikad tidak baik**.

2. Bahwa dalil gugatan **PENGGUGAT** butir 8, 9, 10, 11, 12 dan 13 adalah bukti ketidakpahaman PENGGUGAT mengenai hubungan hukum hutang piutang sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit yang dibuat sehingga muncul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (**azas pacta sunt servanda**). Dengan PENGGUGAT Jelaskan sebagai berikut:

2.1 Bahwa sebagaimana telah kami jelaskan sebelumnya “Bahwa **PENGGUGAT** telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*Exceptio non adimpleti contractur*).

Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

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

2.2 Bahwa upaya pemasangan plank adalah upaya TERGUGAT untuk mengingatkan PENGGUGAT terhadap kewajibannya serta



Pemasangan Plank **BUKANLAH** perbuatan Prematur, tidak cermat, kurang hati-hati, sewenang-wenang dan melanggar kepatutan didalam masyarakat terutama asas-asas pelaksanaan tata kelola pemerintahan yang baik dan kualifikasi perbuatan melawan hukum sebagaimana yang di dalilkan oleh PENGGUGAT.

2.3 Bahwa Pemasangan Plank merupakan salah satu bentuk pernyataan lalai/ wanprestasi yang bukan dikategorikan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana juga telah di atur dalam **perjanjian kredit Pasal 15 ayat (2) b** Tentang Debitur Wanprestasi yang berbunyi sbb:

**“Para Pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/ wanprestasi yang dapat dilakukan oleh bank berupa surat atau akta lain yang sejenis maupun dalam papan peringatan (Plank, Stiker atau yang lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit.”**

2.4 Bahwa dengan demikian atas **dasar hukum gugatan PENGGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak jelas dan tidak berdasar dan justru **PENGGUGAT** yang telah melakukan perbuatan wanprestasi.

2.5 Bahwa permohonan dari **PENGGUGAT** untuk meletakkan sita **CB (Conservatoir Beslag)** atas **SHM No. 1575** tidak beralasan hukum, karena yang pasti adalah secara hubungan hukum keperdataan, obyek perkara telah diperjanjikan secara khusus untuk menjamin seluruh hutang dari **PENGGUGAT** dan telah diperjanjikan pula bahwa atas obyek perkara akan dilakukan pengikatan dengan **hak tanggungan guna menjamin pelunasan hutang** kepada **TERGUGAT**. Dengan demikian secara materil, tidak beralasan hukum permohonan Sita **CB (Conservatoir Beslag)** dari **PENGGUGAT**.

2.6 Bahwa tuduhan **PENGGUGAT** bahwa **TERGUGAT** mau menjual sendiri objek sengketa adalah tidak benar. Karena berdasarkan ketentuan perundang-undangan lembaga yang berwenang melakukan pelaksanaan pelelangan umum adalah Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (**KPKNL**), sehingga dalil dari **PENGGUGAT** adalah tidak berdasar.

**Pasal 6 UU Hak Tanggungan** yaitu :



*“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”.*

2.7 Bahwa berdasarkan butir 7.1 sampai dengan butir 7.6 diatas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila **TERGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar **gugatan PENGGUGAT** dinyatakan di tolak atau setidaknya - tidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima **NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)**.

3. Bahwa dapat senyata-nyatanya disimpulkan jika **PENGUGAT** lah yang secara hukum telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya kepada **TERGUGAT** sebagai Kreditur, sehingga sudah sepantasnya dan selayaknya **TERGUGAT** sebagai kreditor yang baik memberikan peringatan sebagaimana telah di atur dalam perjanjian kredit.

4. Bahwa sebagaimana dalil-dalil tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan **PENGUGAT** sangatlah tidak beralasan dan oleh karenanya **TERGUGAT** mohon agar gugatan **PENGUGAT** dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima **NO( Niet Ontvenkelijkeverklaard)**.

### III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi di atas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonsensi;

1. Bahwa **TERGUGAT** dalam rekonsensi mohon disebut sebagai **PENGUGAT REKONVENSI** dan untuk selanjutnya **PENGUGAT** dalam rekonsensi ini mohon disebut **TERGUGAT REKONVENSI**;

2. Bahwa **PENGUGAT REKONVENSI** menolak seluruh dalil **TERGUGAT REKONVENSI**, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh **PENGUGAT REKONVENSI** ;

3. Bahwa oleh karena **TERGUGAT REKONVENSI** telah melakukan perbuatan Wanprestasi dalam waktu yang lama sehingga menyebabkan kerugian bagi **PENGUGAT REKONVENSI** karena munculnya beban dan biaya tambahan akibat penagihan, sehingga kewajiban **PENGUGAT REKONVENSI** yang dapat dirinci sebagai berikut :



- ✓ Sisa Pokok : Rp. 218.570.000,-
- ✓ Bunga Berjalan : Rp. 62.656.804,-
- ✓ Denda : Rp. 27.536.272,- +
- ✓ **TOTAL** : **Rp. 308.763.129,-**

4. Bahwa atas kerugian materiil sebesar **Rp. 308.763.129,-** tersebut, maka sangatlah beralasan PENGGUGAT REKONVENSİ memohon agar majelis makim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar seluruh kerugian materiil tersebut.
5. Bahwa guna menjamin pembayaran TERGUGAT REKONVENSİ atas pembayaran kerugian materiil sebesar **Rp. 308.763.129,-** mohon kepada majelis hakim agar dapat memerintahkan TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar kewajiban hutang tersebut secara sekaligus.
6. Bahwa mengingat baik **gugatan dalam konvensi** maupun **gugatan dalam rekonsensi** sesungguhnya di akibatkan oleh tindakan PENGGUGAT / TERGUGAT REKONVENSİ, maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum PENGGUGAT / TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;
7. Bahwa apabila **TERGUGAT REKONVENSİ** mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar **TERGUGAT REKONVENSİ** dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya berupa uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/ hari;
8. Bahwa mengingat **Gugatan Rekonsensi** ini cukup beralasan dan adalah pasti karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta untuk mitigasi kerugian bagi **PENGGUGAT REKONVENSİ**, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenaan pula putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari **PENGGUGAT REKONVENSİ**;

#### **PRIMER**

##### **A. DALAM KONVENSİ**

###### **I. Dalam Eksepsi**

- ✓ Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat di terima **NO( Niet Ontvenkelijkeverklaard)**.

###### **II. Dalam Pokok Perkara**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga **Perjanjian Kredit** No. **0002120121217000002 tanggal 19 Desember 2012**, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Bambang Gede, SH, Notaris di Kabupaten Lombok Barat;
3. Menyatakan bahwa **PENGGUGAT** telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam **keadaan wanprestasi (*Exceptio non adimpleti contractur*)**.
4. Menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT memberikan Peringatan baik lisan maupun tulisan dan bentuk bentuk pernyataan lalai adalah sah menurut hukum.
5. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

## B. DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSİ** untuk membayar kerugian materiil berupa sisa hutang dan kerugian akibat beban yang harus di tanggung PENGGUGAT REKONVENSİ secara semerta-merta dan sekaligus dengan perincian sebagai berikut :
  - ✓ Sisa Pokok : Rp. 218.570.000,-
  - ✓ Bunga Berjalan : Rp. 62.656.804,-
  - ✓ Denda : Rp. 27.536.272,- +
  - ✓ **TOTAL** : **Rp. 308.763.129,-**
3. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika **PENGGUGAT REKONVENSİ** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
4. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya perlawanan verzet, banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij voorad*)
5. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

## C. Dalam Provisi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi **Tergugat** untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 27 Putusan nomor 52/Pdt.G/2019/PN Mtr



2. Menyatakan dalil gugatan **penggugat** ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijverklaard*) dalam putusan sela (provisi).
3. Menghukum **penggugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
4. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya perlawanan verzet, banding, atau kasasi ( uit voerbaar bij voorad)

#### **SUBSIDAIR**

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

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**

##### **DALAM KONVENSİ**

###### **Dalam Provisi**

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatan provisinya meminta agar Majelis Hakim memerintahkan kepada tergugat dan turut tergugat supaya tidak melakukan menjual /lelang/ mutasi atas objek sengketa selama perkara ini masih bersidang/ belum diputus di Pengadilan dan meletakkan sita CB terhadap sertifikat Hak Milik atas nama NURHAYATI/ Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 191 ayat (1) RBG jo Pasal 53 Rv menyatakan tuntutan provisional (*provisioneeleeis*) adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Pelawan untuk memperoleh tindakan sementara dari Majelis Hakim selama proses persidangan gugatan sedang berlangsung. Sifat/ isi dari tindakan sementara tersebut bukan mengenai materi pokok sengketa (atau *bogemgeschill*), justru akan ditentukan dalam "Putusan Akhir" oleh Majelis Hakim, nantinya jika tuntutan provisional tersebut menyangkut materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (Putusan Mahkamah Agung No 1070 K / Sip /1972, tanggal 14 Mei 1973; Putusan Mahkamah Agung No 1967 K/Pdt/1995, tanggal 4 Juni 1998);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati baik gugatan penggugat maupun jawaban dari tergugat, yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai *parate eksekusi* yang dilakukan Tergugat atas



obyek hak tanggungan berupa tanah sebagaimana sertifikat Hak Milik atas nama NURHAYATI/Penggugat yang menjadi jaminan hutang pihak Penggugat pada Tergugat. Bahwa untuk menentukan kewenangan Tergugat untuk melakukan parate eksekusi atas obyek hak tanggungan yang juga merupakan obyek sengketa maka harus dibuktikan terlebih dahulu dalam materi pokok perkara. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka apa yang menjadi tuntutan provisi Penggugat sudah merupakan materi pokok perkara dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah sebagaimana sertifikat Hak Milik atas nama NURHAYATI/ Penggugat telah diikat dengan suatu hak tanggungan maka sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat 1 jo Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan diberikan kedudukan didahulukan (*preferen*) untuk mengambil pelunasan atas hutang yang menjadi perikatannya. Untuk itu maka tuntutan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas tanah sebagaimana sertifikat Hak Milik atas nama NURHAYATI/ Penggugat harus ditolak;

#### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat yang terlebih dahulu ingkar janji dalam perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat (*exceptio non adimpleti contractus*);
2. Bahwa gugatan kabur (*obscuur libel*) oleh karena dalil perbuatan melawan hukum yang ditujukan Penggugat kepada Tergugat tidak beralasan, karena tidak ada pelanggaran perdata maupun pidana yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut Penggugat telah membantahnya dan menyatakan bahwa apa yang menjadi dalil eksepsi sudah merupakan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa baik terhadap eksepsi kesatu maupun kedua Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok sengketa adalah dalil adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dengan memasang plang/tanda di pintu pagar rumah penggugat yang bertuliskan bahwa **rumah ini dijual/dilelang bila ada yang berminat agar menghubungi tergugat**, dimana pemasangan plang itu tidak ijin dan koordinasi atau tanpa pemberitahuan lisan



maupun secara tertulis lebih dahulu dari penggugat sebagai pemilik yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1575 tercatat atas nama **NURHAYATI**. Selanjutnya atas dalil tersebut Tergugat menyatakan melakukan hal tersebut sebagai pelaksanaan jaminan hak tanggungan atas kredit Penggugat yang macet;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah perbuatan Tergugat benar melawan hukum atau dilain pihak perbuatan Tergugat dibenarkan secara hukum dalam rangka pemenuhan atas jaminan hak tanggungan maka menurut pendapat Majelis Hakim hal tersebut sudah merupakan materi pokok sengketa yang akan dibuktikan lebih lanjut dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi kesatu dan kedua dari Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat ditolak Majelis Hakim lebih lanjut akan mempertimbangkan pokok perkara;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat karena memasang plang/tanda di pintu pagar rumah penggugat yang bertuliskan bahwa **rumah ini dijual/ dilelang bila ada yang berminat agar menghubungi tergugat**, dimana pemasangan plang itu tidak ijin dan koordinasi atau tanpa pemberitahuan lisan maupun secara tertulis lebih dahulu dari penggugat sebagai pemilik yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1575 tercatat atas nama **NURHAYATI**;

Menimbang, bahwa apa yang menjadi dalil Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat yang menyatakan jika Penggugat telah terlebih dahulu ditegur atas kewajiban hutangnya yang macet dan tidak terbayar, sehingga pemasangan plang dijual/dilelang pada rumah Penggugat *a quo* merupakan pelaksanaan atas jaminan hak tanggungan yang telah diberikan Penggugat kepada Tergugat dalam rangka pemenuhan/pembayaran hutang Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan maupun dalil bantahan tersebut diatas yang menjadi pokok persengketaan dalam hal perkara ini adalah:

**Apakah perbuatan Tergugat memasang plang dijual pada rumah Penggugat yang telah menjadi obyek hak tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum?**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya. Selain itu Penggugat telah mengajukan dua orang saksi yaitu Laila Najah dan D One Sudirman yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-6 yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan kedua belah pihak maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT dengan TERGUGAT terikat dalam hubungan hukum hutang piutang sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit Nomor 0002120121217000002 tanggal 19 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Bambang Gede, SH, Notaris di Kabupaten Lombok Barat, dengan besar pokok pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu 120 (Seratus Dua Puluh) bulan. (vide bukti T-1);
2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada TERGUGAT, maka PENGGUGAT selaku Debitur menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan Rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1575, yang terletak di Meninting, Kec. Batu Layar, Kab Lombok Barat dengan Surat Ukur No.1276/Meninting/2008 seluas 135 M2 (vide bukti P-2 dan bukti T-2);
3. Bahwa atas jaminan hak atas tanah yang diberikan Penggugat kepada Tergugat telah terbit sertipikat hak tanggungan nomor 2042/2014 dengan PT Bank Tabungan Negara Tbk. (Tergugat) selaku pemegang hak peringkat pertama (vide bukti T-3);
4. Bahwa kemudian PENGGUGAT tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan sehingga Kredit atas nama PENGGUGAT selaku Debitur masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet (vide bukti T-4, T-5a, T-5b dan T-5c);
5. Bahwa Tergugat ada memasang plang dipintu pagar rumah Penggugat yang menjadi obyek hak tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1575 tercatat atas nama NURHAYATI, yang bertuliskan bahwa rumah ini dijual/

Halaman 19 dari 27 Putusan nomor 52/Pdt.G/2019/PN Mtr



dilelang bila ada yang berminat agar menghubungi tergugat (vide bukti P-6 dan T-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hubungan hukum yang mengatur mengenai masalah pinjam-meminjam uang;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam hal peminjaman uang maka utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa kewajiban peminjam adalah tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian (Pasal 1759 KUHPperdata). Jika tidak ditetapkan suatu jangka waktu, Hakim berkuasa, apabila orang yang meminjamkan menuntut pengembalian pinjamannya, menurut keadaan, memberikan sekadar kelonggaran kepada si peminjam (Pasal 1760 KUHPperdata). Bahwa dilain pihak kewajiban yang menerima pinjaman adalah mengembalikan barang yang dipinjamnya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 KUHPperdata);

Menimbang, bahwa suatu keadaan wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang terjadi apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan atau diatur dalam ketentuan bab tentang pinjam meminjam sebagaimana diatur buku III KUHPperdata tentang Perikatan (*verbintenissen*) dan sebagaimana juga telah diuraikan diatas. Menurut Pasal 1238 KUHPperdata "si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Dikatakan lalai dalam melaksanakan kontrak atau perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPperdata meliputi 3 hal :

- Kegagalan total untuk melaksanakan perjanjian;
- Kegagalan untuk melaksanakan perjanjian dalam jangka waktu yang disepakati;
- Kegagalan untuk melaksanakan perjanjian secara patut dan benar;



Menimbang, bahwa lebih lanjut tentang jaminan bagi kreditur terhadap pelaksanaan pembayaran hutang oleh debitur diatur sebagai berikut:

**Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:**

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”;

**Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:**

“Hal untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, gadai, hipotik (baca:termasuk juga hak tanggungan dan jaminan fidusia)”

**Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:**

“Apabila debitur 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 Penggugat telah mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur “*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”. Bahwa kriteria perbuatan melawan hukum bukan saja sebagai perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, lebih luas lagi meliputi:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas telah terbukti jika Penggugat telah lalai/ingkar janji dalam pemenuhan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat, yang mana status kredit Penggugat kepada Tergugat termasuk dalam kategori macet. Untuk itu sebagaimana ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas Tergugat berhak melakukan penjualan atas obyek hak tanggungan (parate eksekusi) atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan. Untuk itu perbuatan Tergugat memasang plang dipintu pagar rumah Penggugat yang menjadi obyek hak tanggungan yang bertuliskan bahwa rumah ini dijual/dilelang bila ada yang berminat agar menghubungi tergugat, dibenarkan secara hukum dan bukan sebagai perbuatan melawan hukum;



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan hal ini menjadi pokok persengketaan dari gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat harus ditolak;

## **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa segala pertimbangan dalam konvensi secara mutatis mutandis Majelis Hakim ambil alih sebagai pertimbangan dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat rekonvensi telah mendalilkan jika Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan perjanjian hutang piutang dengan kewajiban yang harus dibayar sebesar Rp. 308.763.129,- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu seratus dua puluh sembilan rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dibuktikan dalam konvensi, telah terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi terikat dalam hubungan hukum hutang piutang sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit Nomor 0002120121217000002 tanggal 19 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Bambang Gede, SH, Notaris di Kabupaten Lombok Barat, dengan besar pokok pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu 120 (Seratus Dua Puluh) bulan. (vide bukti T-1);
2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada Penggugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi selaku Debitur menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan Rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1575, yang terletak di Meninting, Kec. Batu Layar, Kab Lombok Barat dengan Surat Ukur No.1276/Meninting/2008 seluas 135 M2 (vide bukti P-2 dan bukti T-2);
3. Bahwa atas jaminan hak atas tanah yang diberikan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi telah terbit sertipikat hak tanggungan nomor 2042/2014 dengan PT Bank Tabungan Negara Tbk. (Tergugat) selaku pemegang hak peringkat pertama (vide bukti T-3);
4. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan sehingga Kredit atas nama Tergugat



Rekonvensi selaku Debitur masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet (T-5a, T-5b dan T-5c);

5. Bahwa berdasarkan bukti T-4 yaitu rekening Koran atas nama Nurhayati dari 19 Desember 2012 sampai dengan 19 Juni 2019 diperoleh fakta bahwa kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

□ Sisa pokok	: Rp.218.570.053,-
□ Kewajiban bunga	: Rp. 64.679.856,-
□ Kewajiban denda	: <u>Rp. 29.341.545,-+</u>
Total Kewajiban	: Rp.312.591.454,- (tiga ratus dua belas juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu empat ratus lima puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa suatu keadaan wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang terjadi apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan atau diatur dalam ketentuan bab tentang pinjam meminjam sebagaimana diatur buku III KUHPerdata tentang Perikatan (*verbintenissen*) dan sebagaimana juga telah diuraikan diatas. Menurut Pasal 1238 KUHPerdata “si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas Tergugat Rekonvensi telah terbukti tidak membayar kewajiban hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga oleh karena itu Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa akibat dari adanya *wanprestasi* tersebut pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1243 menyatakan:

*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.*

Pasal 1244 menyatakan:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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 kepadanya.*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas kewajiban hutang Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.312.591.454,- (tiga ratus dua belas juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu empat ratus lima puluh empat rupiah). Namun demikian oleh karena tuntutan Penggugat Rekonvensi hanya sebesar Rp. 308.763.129,- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu seratus dua puluh sembilan rupiah) maka Majelis Hakim hanya akan mengabulkan tuntutan ganti kerugian sebagaimana dituntut Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 308.763.129,- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu seratus dua puluh sembilan rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum kedua gugatan rekonvensi beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga gugatannya Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari kepada Penggugat Rekonvensi, apabila lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa (dwangsom) diatur dalam Pasal 606 a Rv yang menyebutkan "*sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada 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.*"

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal a quo dwangsom hanya dapat diterapkan terhadap penghukuman selain dari pembayaran sejumlah uang. Berdasarkan pertimbangan tersebut oleh karena penghukuman kepada Tergugat Rekonvensi untuk pembayaran sejumlah uang kepada Penggugat Rekonvensi maka petitum ketiga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum keempat gugatannya Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan secara serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi;

Halaman 24 dari 27 Putusan nomor 52/Pdt.G/2019/PN Mtr

#### 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)



Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum yang telah diuraikan diatas hutang Tergugat Rekonvensi telah diikat dengan jaminan hak tanggungan dengan terbitnya sertipikat hak tanggungan nomor 2042/2014 dengan PT Bank Tabungan Negara Tbk. (Tergugat) selaku pemegang hak peringkat pertama. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengatur 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”. Artinya dalam hal ini apabila Tergugat Rekonvensi wanprestasi maka Penggugat Rekonvensi dapat menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dengan kekuasaan sendiri (parate eksekusi). Berdasarkan pertimbangan ini maka tidak perlu lagi Penggugat Rekonvensi meminta putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum keempat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi hanya dikabulkan untuk sebagian maka petitum kesatu harus ditolak;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar ongkos perkara sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1238 dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

## **MENGADILI**

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Provisi**

- Menolak gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses	Rp 50.000.00
3. Panggilan	Rp 855.000.00
4. PNBP Panggilan	Rp 30.000.00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp -
6. Sumpah	Rp -
7. Redaksi	Rp 10.000.00
8. Materai	Rp 6.000.00
Jumlah	: Rp 415.000.00

( empat ratus lima belas ribu rupiah )

**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)