



**PUTUSAN**

Nomor : 304/Pdt.G/2018/PN Btm

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Krismiati**, bertempat tinggal di Ruko Grand Bsi Blok B2 No 9 Batam Centre, Batam Kepri, yang untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat**;

**Lawan :**

**PT. Bank CIMB Niaga Tbk, KCP Batam**, beralamat di Komplek Lumbung Rezeki Jl. Raja Ali H., Lubuk Baja Kota Batam Kepri, Indonesia 2944 yang untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat**;

**Pengadilan Negeri tersebut :**

Setelah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini:

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara :

Setelah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak ;

Setelah mendengar saksi-saksi dari kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 21 November 2018 dalam Register Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :  
Adapun duduk persoalannya adalah sebagai berikut :

*Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pengugat disebut debitur dan **Tergugat** di sebut kreditur telah terikat dalam perjanjian pembiayaan pembelian ruko dengan **Nomor 017/PK/294/2/07/11** tertanggal **15 Juli 2011**. Dengan fasilitas kredit sebesar **Rp 294.000.000** (Dua Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Rupiah). Nilai jaminan saat itu berdasarkan perjanjian adalah **Rp 367.500.000** (Tiga Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan jatuh tempo fasilitas kredit tersebut **15 Juni 2020**.
- Bahwa sampai pada bulan **15 Agustus 2017** pembayaran cicilan masih dalam kondisi lancar dengan total setoran **Rp 344.930.673** (Tiga Ratus Empat Puluh Empat Sembilan Puluh Tiga Ribu Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah).
- Bahwa pada tanggal **19 Desember 2017 Penggugat** memasukan surat Permohonan Restrukturisasi Pembiayaan kepada **Tergugat**. Karena musibah perceraian yang otomatis sangat berpengaruh pada kondisi keuangan **Penggugat** , serta pelebaran jalan oleh pemerintah membuat ruko tersebut sepi di karenakan sempitnya lahan parkir dan akses jalan yang tidak memadai seperti sebelumnya.
- Bahwa setelah **Penggugat** instropeksi diri dan belajar kepada ahli agama **Penggugat** yaitu Islam, **Penggugat** mendapat pencerahan dan disadarkan bahwa salah satu penyebab segala persoalan rumah tangga dan hancurnya usaha kami karena **Penggugat** telah melakukan dosa besar dengan berhutang dan riba (bunga), **Penggugat** saat itu baru sadar dan memahami bahwa bunga diharamkan dalam agama **Penggugat** Islam. Dengan dasar tertuang dalam **Fatwa DSN MUI No.1 Tahun 2004**. Sekarang **Tergugat** bertekad untuk taubat dan menjalankan syariat Islam yang sesuai dengan kitab suci **Penggugat** Al-Quran dan dijamin oleh **UUD RI 1945** di Pasal 29 ayat 2 yang berbunyi "**Negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing dan untuk**

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



beribadat menurut agamanya dan kepercayaan itu". Alhamdulillah sejak saat itu banyak keberkahan dalam keluarga dan usaha.

- Bahwa **Penggugat** sangat ingin segera membayar sisa hutang pokok tersebut kepada **Tergugat** sehingga sangat kooperatif secara lisan dan tulisan (beberapa kali mengirim surat ) tetapi pihak **Tergugat** tidak menanggapi sama sekali permohonan **Penggugat**.

- Bahwa **Tergugat** telah mengirimkan formulir Restrukturisasi kepada **Penggugat** melalui email yang dikirim oleh saudari Ayu Syafriani dari PT Bank CIMB Niaga yang beralamat di Settlement Gedung CIMB Niaga Jalan Sutomo Ujung No.247-249 Lt. 2 Medan. Agar **Penggugat** melengkapi syarat untuk pengajuan Restrukturisasi. Tapi **Penggugat** menolak karena dibebankan dengan biaya dan bunga yang sangat besar. **Penggugat** tetap memohon untuk membayar sisa pokoknya saja sebesar **Rp 113.589.582** (Seratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Delapan Puluh Dua Rupiah) dan akan dicicil sebesar 1 juta rupiah perbulan dan akan segera melunasi sisa hutang pokok setelah aset terjual dengan jangka waktu maksimal 5 tahun.

- **Tergugat** memberikan surat pra lelang dan surat somasi pada tanggal:

1. Pada tanggal **08 Maret 2018** atas nama Balai Lelang TRIMITRA Bekasi
2. Surat somasi 1 pada tanggal **10 April 2018** dari CIMB Niaga Medan
3. Surat somasi 2 pada tanggal **17 April 2018** dari CIMB Niaga Medan

Dan **Penggugat** telah mengirimkan surat tanggapan untuk mempertanyakan perihal pelelangan, tersebut kepada **Tergugat** pada tanggal **19 April 2018** yang diwakili oleh Bapak/Ibu Oni Hutaaruk divisi lelang Sumatera di Medan.

Bahwa **Penggugat** akan membayar cicilan sesuai kemampuan seperti tertera diatas tapi **Tergugat** tidak bersedia menanggapi permohonan **Penggugat**.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal **12 Oktober 2018 Penggugat** kaget mendapat surat lelang dari KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara) yang akan melakukan lelang aset jaminan **Penggugat** pada tanggal **22 November 2018**.

- Pada tanggal **24 Oktober 2018 Tergugat** mengirimkan surat

## Pemberitahuan Lelang Eksekusi.

- **Tergugat** sudah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Atas**

**UUHT No. 4 Tahun 1996** tentang eksekusi hak tanggungan, merujuk pada

**Pasal 6 UUHT no. 4 tahun 1996** lelang bisa dilakukan ketika debitur tidak

bekerja sama dengan baik, mangkir, dan tidak kooperatif. Sementara posisi

**Penggugat** saat ini selalu siap sedia untuk berkomunikasi dan telah

mengirimkan surat negosiasi untuk segera membayar sisa hutang pokok

dengan cara mengansur/mencicil sesuai dengan kemampuan yaitu sebesar

**Rp 1.000.000** (Satu Juta Rupiah) dan akan segera melunasi sisa hutang

pokok setelah aset laku terjual.

- **Tergugat** sudah melanggar **Peraturan Menteri Keuangan Republik**

**Indonesia Nomor 27 PMK.6/2017**. Tentang petunjuk pelaksanaan lelang

Pasal 30 huruf C, terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang

eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/yang tereksekusi,

suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan obyek

lelang.

- Demikianlah kronologinya, berdasarkan dalil-dalil yang sudah

dikemukakan **Penggugat** tersebut diatas

Berdasarkan dalil Posita gugatan diatas, **Penggugat** memohon kepada Ketua

Pengadilan Negeri Batam agar berkenan memanggil pihak **Tergugat** pada

suatu hari yang ditetapkan untuk keperluan memeriksa, mengadili serta

menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## Primair

1. Menyatakan **menerima** dan **mengabulkan** gugatan **Penggugat** untuk

**seluruhnya**

2. Menyatakan **Penggugat** adalah **debitur yang baik dan kooperatif**

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/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

3. Menyatakan secara hukum, perbuatan **Tergugat** adalah **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**

4. Menghukum dan mewajibkan **Tergugat** untuk melakukan restrukturisasi kredit dan pengurangan bunga hingga 0% (nol persen) serta mengurangi atau memberikan diskon sebesar 50% terhadap hutang pokok kredit yang masih tersisa sebesar **Rp 113.589.582** (Seratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Delapan Puluh Dua Rupiah) bukan berdasarkan rincian **Tergugat**, dengan cara dicicil sebesar **Rp 1.000.000** (Satu Juta Rupiah) terhadap perjanjian kredit Nomor PK017/294/2/07/11.

5. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Subsidaire

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak-pihak yang berperkara datang menghadap sebagai berikut :

- Untuk pihak Penggugat datang menghadap sendiri.
- Untuk pihak Tergugat, datang menghadap Kuasanya di persidangan, Odor Manik SH Advokat dari Kantor Hukum Manuarang Abednego & Partners yang beralamat di Komplek Dutamas Blok B2/26 Jl. RS Fatmawati No. 39 Cipete Utara Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12150 dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2018;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengusahakan tercapainya kesepakatan perdamaian diantara pihak Penggugat di satu pihak dan pihak Tergugat di lain pihak, baik melalui proses mediasi dengan menunjuk Taufik A.H. Nainggolan, S.H. sebagai Hakim Mediator sebagaimana dimaksud dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, berdasarkan

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/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

Penetapan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN.BTM maupun melalui upaya perdamaian dalam persidangan, namun demikian diantara mereka masih belum tercapai kesepakatan perdamaian sehingga Mediasi belum berhasil sebagaimana laporan dari Mediator tertanggal 3 Januari 2019;

Menimbang, bahwa walaupun diantara pihak-pihak yang berperkara belum tercapai adanya kesepakatan perdamaian namun kepada para pihak tetap diupayakan agar tercapai perdamaian, dan pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan dari pihak Penggugat, dimana atas pertanyaan Majelis Hakim pihak Penggugat mengatakan tidak ada perubahan dalam surat gugatan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat melalui Kuasanya mengajukan Surat Jawaban, yang isinya adalah sebagai berikut :

**I. Fakta Hukum Yang Sesungguhnya Terjadi Dalam Perkara A quo**

**1. Bahwa** sebelum Tergugat menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memandang perlu untuk mengungkapkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dijelaskan di bawah ini.

**2. Bahwa** Penggugat telah membeli Sebidang Tanah dan sebuah bangunan Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Komplek Ruko Grand BSI Residence, Blok B2 No.9, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam - Provinsi Kepulauan Riau sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 13211/Belian atas nama Penggugat/Krismiati, Surat Ukur No. 02316/Belian/2010 tertanggal 08 Juli 2010, dengan luas tanah 83 M<sup>2</sup> (delapan puluh tiga meter persegi) dan luas bangunan 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) dari **PT. Surya Jaya Prakarsa** dengan harga Rp. 344.966.800,-(tiga ratus empat puluh empat juta sembilan ratus enam puluh enam ribu delapan ratus rupiah)

*Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan **Akta Jual Beli ("AJB") No.895/2011** tertanggal **15 Juli 2011** yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Carolina Mulyati, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("**PPAT**") di Kota Batam.

**3. Bahwa** pembayaran atau pelunasan atas jual beli Sebidang Tanah dan sebuah bangunan Ruko yang terletak di Komplek Ruko Grand BSI Residence, Blok B2 No.9, Kel. Belian, Kec. Batam Kota, Kota Batam sebagaimana disebutkan dalam **SHGB No. 13211/Belian** atas nama Penggugat tersebut, dapat dilakukan oleh Penggugat dan Suami Penggugat/Ichwan kepada PT. Surya Jaya Prakarsa adalah setelah Penggugat dan Suami Penggugat mendapatkan pinjaman atau fasilitas kredit dari Tergugat sebesar **Rp. 294.000.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah)** berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 017/PK/294/2/07/11 tertanggal 15 Juli 2011 ("**Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11**") yang dibuat dan ditandatangani oleh Suami Penggugat/Ichwan dan Tergugat serta disetujui oleh Penggugat sendiri, dimana jaminan/agunan atas Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11 tersebut adalah Sebidang Tanah dan sebuah bangunan Ruko yang terletak di Komplek Ruko Grand BSI Residence, Blok B2 No.9, Kel. Belian, Kec. Batam Kota, Kota Batam - Provinsi Kepulauan Riau sebagaimana disebutkan dalam SHGB No. 13211/Belian atas nama Penggugat, Surat Ukur No. 02316/Belian/2010 tertanggal 08 Juli 2010, luas tanah 83 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 76 M<sup>2</sup> (selanjutnya disebut "**Obyek Jaminan**"), dengan nilai penjaminan sebesar **Rp. 367.500.000,-** (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan Nilai Jaminan sebesar **Rp.367.544.000,-** tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah).

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



4. **Bahwa** fasilitas kredit yang diberikan Tergugat kepada Suami Penggugat dan Penggugat adalah benar dan telah sesuai dengan tujuan diberikannya fasilitas pembiayaan sebagaimana ditentukan di dalam Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11 tersebut. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan dalam **Pasal 5 Ketentuan Dan Syarat Umum Fasilitas Kredit BANK CIMB NIAGA 2009 Rev. 02** dan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11, yang menyatakan : *"Debitur wajib menggunakan Fasilitas Kredit sesuai dengan tujuan pemberian Fasilitas Kredit sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit"*.

5. **Bahwa** setelah ditandatanganinya Perjanjian Kredit No. 017/PK/294/2/07/11 tersebut, kemudian Tergugat memberikan Salinan dari Perjanjian Kredit No. 017/PK/294/2/07/11 tersebut kepada Penggugat dan Suami Penggugat.

6. **Bahwa** dengan adanya Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11 dengan jaminan/agunan berupa Obyek Jaminan *a quo*, maka Tergugat merupakan pemegang hak jaminan atas Obyek Jaminan *a quo* sebagai jaminan pelunasan utang Suami Penggugat dan Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11 tersebut.

7. **Bahwa** sebagai tindak lanjut atas Perjanjian Kredit No. 017/PK/294/2/07/11 tersebut, kemudian Tergugat membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 896/2011 tertanggal 15 Juli 2011 (**"APHT No. 896/2011"**) yang dibuat dihadapan Carolina Mulyati, SH., selaku PPAT di Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan oleh Penggugat yang disetujui Suami Penggugat kepada Tergugat, yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama No.10024/2012 tertanggal 22 Oktober 2012 ("SHT No.10024/2012") oleh Kantor Pertanahan Kota Batam terhadap Obyek Jaminan *a quo* atas permohonan Tergugat, ***dimana*** proses tersebut di atas dapat dilakukan setelah Penggugat melakukan balik nama atas pemilik Obyek Jaminan yang semula atas nama PT. Surya Jaya Prakarsa dialihkan menjadi atas nama Penggugat oleh Kantor Pertanahan Kota Batam atas permohonan Penggugat.

8. ***Bahwa*** sebagai tindak lanjut dari pembuatan APHT No. 896/2011 dan pembuatan SHT No.10024/2012 tersebut, maka di dalam SHGB No. 13211 atas nama Penggugat tersebut juga telah dicantumkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam, bahwa Tergugat adalah juga sebagai pemegang hak atas SHGB No. 13211 tersebut yaitu pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.10024/2012 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp.367.500.000,- (Tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) yang dibuat berdasarkan APHT No. 896/2011 tersebut.

9. ***Bahwa*** pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Kredit No. 017/PK/294/2/07/11 oleh Suami Penggugat dan Tergugat dan yang disetujui oleh Penggugat dengan jaminan/agunan berupa Obyek Jaminan *a quo*, telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diamanatkan oleh:

***Pasal 1320 KUH Perdata*** yang menyatakan:  
"Untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat :

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal;*

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm



*jo. Pasal 1338 KUH Perdata* yang menyatakan : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya”;

*jo. Pasal 1313 KUH Perdata*, yang menyatakan : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

**10. Bahwa** pembuatan dan penandatanganan APHT No. 896/2011 oleh Tergugat dihadapan Carolina Mulyati, SH., Notaris/PPAT di Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan oleh Penggugat yang disetujui oleh Suami Penggugat kepada Tergugat tersebut, **telah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata dan juga telah sesuai dengan Pasal 10 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU No. 4 Tahun 1996”)**, yang menyatakan :

- 1) “Pemberian Hak Tanggungan disertai dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;
- 2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan hanya dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.



**11. Bahwa** pembuatan dan penandatanganan APHT No. 896/2011 tersebut merupakan syarat pembebanan hak tanggungan yang diatur di dalam ketentuan Pasal 10 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa :

*“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Dengan ditandatanganinya APHT No. 896/2011 tersebut, maka Tergugat secara resmi dan sah merupakan pemegang hak jaminan (berupa hak tanggungan) atas Obyek Jaminan A quo yang wajib untuk dilindungi secara hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 5 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan : *“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”.*

**12. Bahwa** sebagai konsekuensi hukum atas pembuatan dan penandatanganan APHT No. 896/2011 tersebut, maka Kantor Pertanahan Kota Batam wajib untuk menerima pendaftaran hak tanggungan atas Obyek Jaminan A quo dengan membuat SHT No.10024/2012 berdasarkan APHT No. 896/2011 tersebut, dan kemudian mencatatnya dalam Buku Tanah dan SHGB No. 13211/Belian tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**13. Bahwa** kewajiban Kantor Pertanahan Kota Batam untuk melakukan pendaftaran, pencatatan, dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.10024/2012 tersebut secara tegas dinyatakan di dalam ketentuan Pasal 13 ayat 3 dan Pasal 14 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa :

- **Pasal 13 ayat 3 UU No. 4/1996 :**

*“Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang*

*Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan”;

- **Pasal 14 ayat 1 UU No. 4/1996 :**

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

**14. Bahwa** berdasarkan uraian di atas, **telah terbukti** bahwa:

- Perjanjian Kredit No. 017/PK/294/2/07/11 tertanggal 15 Juli 2011;
- Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dari Penggugat yang disetujui Suami Penggugat kepada Tergugat;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 896/2011 tertanggal 15 Juli 2011;
- Buku Tanah/Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 10024/2012 tertanggal 22 Oktober 2012,

**adalah sah dan mengikat secara hukum bagi Penggugat, Suami Penggugat dan Tergugat.**

## **II. Dasar dan Alasan Penolakan Tergugat Atas Dalil-Dalil Gugatan**

### **Penggugat *Aquo***

1. **Bahwa** terhadap segala sesuatu yang telah dikemukakan Tergugat dalam Fakta Hukum di atas adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat dalam Perkara ini.
2. **Bahwa** Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat *a quo* secara keseluruhan, terkecuali yang secara tegas dan terang diakui kebenarannya oleh Tergugat pada Jawaban ini.
3. **Bahwa** berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat yang disebutkan pada Titik 1 (satu) halaman 1, **telah terbukti hal-hal sebagai berikut :**

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Bahwa** Penggugat telah mengakui, dimana Penggugat dan Suami Penggugat selaku Debitur telah mendapatkan fasilitas Kredit dari Tergugat selaku Kreditur berupa pinjaman uang sebesar Rp. 294.000.000,- (Dua ratus sembilan puluh empat Juta Rupiah) dengan jaminan/agunan berupa Obyek Jaminan *A quo* berdasarkan Perjanjian Kredit No. 017/PK/294/2/07/11 yang dibuat dan ditandatangani oleh Suami Penggugat dan Tergugat serta disetujui oleh Penggugat dengan jatuh tempo fasilitas kredit tersebut yaitu pada tanggal 15 Juli 2020;

2. **Bahwa** total pembayaran angsuran/cicilan atas Utang/Pinjaman Penggugat dan Suami Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 017/PK/294/2/07/11 tersebut sampai dengan Tanggal 15 Agustus 2017 adalah **sebesar Rp. 325.472.509,13,-** (**Tiga ratus Dua puluh Lima Juta Empat ratus Tujuh puluh Dua Ribu Lima ratus Sembilan rupiah Tiga belas sen**).

4. **Bahwa** dalil-dalil Gugatan Penggugat pada Titik 4 (empat) halaman 1 – 2 tidak ada kaitannya atau relevansinya dengan Gugatan Penggugata *quo*, sehingga sudah seharusnya ditolak atau dikesampingkan seluruhnya.

5. **Bahwa** Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang disebutkan pada Titik 3 (tiga) halaman 1 serta Titik 1 (satu) dan 2 (dua) halaman 2, **dengan dasar dan alasan sebagai berikut:**

1. **Bahwa** Surat Permohonan Restrukturisasi Pembiayaan atas utang/pinjaman Penggugat dan Suami Penggugat Tertanggal 19 Desember 2017 yang diajukan kepada Tergugat dengan alasan perceraian Penggugat dengan Suami Penggugat dan adanya pelebaran jalan oleh pemerintah, adalah hanya upaya dari Penggugat saja untuk menghindari pembayaran Utang/Pinjamannya kepada

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, apalagi permohonan Restrukturisasi utang/pinjaman Penggugat tersebut tidak masuk akal dan sangat merugikan Tergugat;

**2. Bahwa** dengan tidak dibayarnya cicilan/angsuran utang/pinjaman Penggugat yang telah jatuh tempo sejak tanggal 15 September 2017 tersebut, telah terbukti bahwa Penggugat dan Suami Penggugat sangat tidak kooperatif dengan Tergugat dalam hal pembayaran utang/pinjamannya yang telah lama jatuh tempo tersebut;

**3. Bahwa** adanya keinginan atau permohonan dari Penggugat yang hanya bersedia membayar sisa pinjaman pokoknya saja sebesar Rp.113.589.582,-, dengan cara mencicil sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per bulan dan akan segera melunasi hutang pokoknya setelah Aset/Obyek Hak Tanggungan terjual dengan jangka waktu maksimal 5 (lima) tahun kepada Tergugat berdasarkan **Surat Permohonan Kesanggupan Pembayaran Tertanggal 6 November 2018** yang ditujukan Penggugat kepada Tergugat, hanyalah upaya dari Penggugat untuk menghindari pembayaran pinjaman/utangnya yang telah lama jatuh tempo tersebut kepada Tergugat, apalagi Permohonan Penggugat tersebut juga tidak disetujui oleh Tergugat sebagaimana disebutkan dalam **Surat Tergugat kepada Penggugat No.625/JKT-PA/SCG/XI/2018 tertanggal 19 November 2018 Perihal Tanggapan Surat Permohonan Kesanggupan Pembayaran, karena** sangat merugikan Tergugat, dan Tergugat tetap berpedomana kepada pembayaran pinjaman/utang Penggugat dan Suami Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11 a quo.

**6. Bahwa** kesempatan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat dan Suami Penggugat untuk melunasi pinjaman/utangnya

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/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

sebenarnya telah cukup lama yaitu sejak tanggal 15 September 2017, dan Penggugat dan Suami Penggugat juga telah berulang kali diingatkan oleh Tergugat baik secara lisan maupun secara tertulis untuk membayar pinjaman/utangnya berdasarkan Surat Somasi Pra Lelang dan Somasi/Peringatan Tergugat kepada Penggugat dan Suami Penggugat yaitu :

- Surat Somasi Pra Lelang tertanggal 07 Maret 2018 dari Balai Lelang Trimitra Bekasi;
- Surat Somasi/Peringatan Pertama tertanggal 10 April 2018 dari Tergugat;
- Surat Somasi/Peringatan Kedua tertanggal 17 April 2018 dari Tergugat
- Surat Somasi/Peringatan Ketiga tertanggal 24 April 2018 dari Tergugat,

sebagaimana juga telah diakui oleh Penggugat dalam Gugatannya pada Titik 3 (tiga) halaman 2, **dan** atas Ketiga Somasi/Peringatan tersebut kemudian Penggugat dan Suami Penggugat mengirim Surat ke Tergugat berdasarkan Surat Tertanggal 19 April 2018 Perihal Tanggapan Surat Somasi dan Pengosongan Obyek Jaminan, **namun** dalam tanggapan Surat Penggugat dan Suami Penggugat Tertanggal 19 April 2018 tersebut, Penggugat dan Suami Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan utang/pinjamannya dan hanya mengajukan permohonan restrukturisasi kredit kembali kepada Tergugat sebagaimana yang telah pernah diajukan dalam Surat Penggugat tertanggal 19 Desember 2017 tersebut.

7. **Bahwa** oleh karena Penggugat dan Suami Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran atas pinjaman/utangnya yang telah lama jatuh

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/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

tempo walaupun telah berulang kali diingatkan oleh Tergugat, ***maka*** Tergugat telah mempunyai hak untuk melakukan Lelang Eksekusi atas Obyek Jaminan/Obyek Hak Tanggungan *a quo* melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) untuk mendapatkan pembayaran atas Piutang Tergugat dari Penggugat dan Suami Penggugat berdasarkan Pasal 6 *jo.* Penjelasan Pasal 6 UU UU No. 4 Tahun 1996.

**8. Bahwa** Total Utang/Pinjaman Penggugat dan Suami Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11 dengan Jaminan berupa Obyek Jaminan *a quo* sampai dengan tanggal 06 Februari 2019 adalah sebesar **Rp. 450.677.009,70,- (Empat ratus Lima puluh Juta Enam ratus Tujuh puluh Tujuh Ribu Sembilan rupiah tujuh puluh sen).**

**9. Bahwa** KPKNL dan Tergugat juga telah memberitahukan kepada Penggugat dan Suami Penggugat atas rencana Tergugat yang akan melaksanakan Lelang Eksekusi atas Obyek Hak Tanggungan/Obyek Jaminan *a quo* melalui KPKNL pada tanggal 22 November 2018, sebagaimana disebutkan dalam Surat KPKNL kepada Penggugat tanggal 12 Oktober 2018 dan Surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 24 Oktober 2018, sebagaimana juga dinyatakan atau diakui oleh Penggugat dalam Gugatannya pada Titik 4 (empat) dan Titik 5 (lima) halaman 2, ***namun*** Lelang Eksekusi pada tanggal 22 November 2018 atas Obyek Hak Tanggungan/Obyek Jaminan *a quo* belum terlaksana karena belum ada peminat.

**10. Bahwa** dalil Gugatan Penggugat yang disebutkan pada Titik 3 (tiga) halaman 2 yaitu Tentang Surat Penggugat tertanggal 19 April 2018 Perihal Tanggapan Surat Somasi dan Pengosongan Obyek Jaminan yang ditujukan kepada Tergugat, ***adalah keliru dan tidak berdasar sama sekali*** karena Penggugat yang menyatakan hanya bersedia membayar hutangnya kepada Tergugat dengan cara mencicil sebesar

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per bulan dan akan segera melunasi hutang pokoknya setelah Aset/Obyek Hak Tanggungan terjual dengan jangka waktu maksimal 5 (lima) tahun adalah alasan yang tidak masuk akal.

**11. Bahwa** Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang disebutkan pada Titik 6 (enam) halaman 2-3 dan Titik 1 (satu) halaman 3, karena Tergugat tidak terbukti sama sekali melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas UU No. 4 Tahun 1996, karena berdasarkan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996, telah dengan jelas diatur bahwa apabila debitur cedera janji, maka untuk memenuhi pembayaran hutang debitur kepada kreditur dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu:

- Melalui Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dengan meminta permohonan lelang eksekusi atas Obyek Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan berdasarkan permohonan tersebut, kemudian Ketua Pengadilan Negeri melaksanakan penjualan lelang di muka umum;

- Melalui penjualan Obyek Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 jo. Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, dimana penjualan lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan negeri, dan dalam pelaksanaan penjualan lelang dimuka umum yang dilakukan oleh pejabat lelang dapat dilakukan oleh balai lelang swasta sebagaimana telah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Balai Lelang, namun demikian lelangnya harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara (KLN).

**12. Bahwa** Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang disebutkan pada Titik 1 (satu) halaman 3 karena

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/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

Tergugat tidak terbukti sama sekali melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas Pasal 30 huruf C Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Eksekusi.

**13. Bahwa** berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta tersebut di atas, **telah terbukti** bahwa Tergugat tidak terbukti sama sekali melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata atas Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11 beserta turutannya tersebut.

**14. Bahwa** berdasarkan **Pasal 1365 KUH Perdata** yang menyatakan :

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut",*

**Maka** secara hukum beban untuk membuktikan dalil-dalil Gugatan Penggugat adalah menjadi kewajiban Penggugat, khususnya tentang adanya kesalahan/perbuatan melawan hukum dan adanya kerugian.

**Dalil** Tergugat di atas, sejalan dan selaras dengan ajaran hukum (doktrin) ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. (seorang mantan hakim agung) dalam bukunya: *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Penerbit Sinar Grafika halaman 535 dan 536"*, yang menyatakan sebagai berikut :

*"Terdapat beberapa pasal undang-undang hukum materiil yang menentukan sendiri kepada pihak mana dipikulkan beban pembuktian. Apabila ditemukan ketentuan yang demikian, pedoman pembagian beban pembuktian tidak lagi merujuk kepada Pasal 1865 KUH Perdata, Pasal 163 HIR, tetapi sepenuhnya berpedoman kepada pasal yang bersangkutan. Di bawah ini dikemukakan beberapa pasal undang-*

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/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)



undang yang menentukan sendiri wajib bukti yang harus diterapkan dalam kasus tertentu antara lain sebagai berikut :

**Pasal 1365 KUH Perdata**

Dalam ketentuan perbuatan melawan hukum, terdapat dua unsur yang harus dibuktikan, yang terdiri dari :

- o adanya kesalahan pelaku baik disengaja (wilfull) atau karena kelalaian (negligence).
- o kerugian yang dialami, merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku.

**Kepada siapa dipikulkan wajib untuk membuktikan hal tersebut, menurut Pasal 1365 KUH Perdata dipikulkan kepada pihak yang menuntut adanya perbuatan melawan hukum.**

Sudah barang tentu, tidak mengurangi hak Tergugat untuk mengajukan bukti lawan atau dalil bantahan terhadap gugatan itu dalam rangka membela dan mempertahankan kepentingannya.

**15. Bahwa** Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

**16. Bahwa** oleh karena tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat sebagaimana telah dibuktikan Tergugat di atas, dan ditambah lagi bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian akibat tindakan Tergugat, dimana hal ini telah membuktikan bahwa **Gugatan Penggugat a quo adalah keliru dan tidak berdasar sama sekali, sehingga sudah seharusnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.**

**17. Bahwa** oleh karena Gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat adalah keliru dan tidak berdasar sama sekali, maka sudah sangat beralasan secara hukum apabila Tergugat mohon kepada Majelis Hakim



yang memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat *a quo* untuk menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul menurut ketentuan hukum yang berlaku.

***Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :***

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara ini.

**Atau:** Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan **Repliknya** pada tanggal **5 Maret 2019** dan Tergugat mengajukan **dupliknya** tertanggal **12 Maret 2019** yang untuk mempersingkat putusan ini semuanya terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam Surat Gugatannya, pihak Penggugat selama dalam pemeriksaan perkara ini mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy-fotocopy bermaterai cukup yang terperinci sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ICHWAN, diberi tanda ..... **P-1;**
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama KRISMIATI, diberi tanda ..... **P-2;**
3. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli No : 895/2011 tertanggal 15 Juli 2011 diberi tanda ..... **P-3;**

*Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11 tertanggal 15 Juli 2011, diberi

tanda ..... **P-4;**

5. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.13211 , diberi tanda .....

**P-5;**

6. Fotocopy Akta Cerai Nomor : 575/AC/2015/PA/BTM, diberi tanda .....

**P-6;**

7. Fotocopy Surat Kuasa dan Persetujuan tertanggal 25 Maret 2019, diberi tanda ..... **P-7;**

8. Fotocopy Surat Permohonan Catatan Pembayaran dan Sisa Hutang, tertanggal 4 Desember 2017, diberi tanda ..... **P-8;**

9. Fotocopy Catatan Pembayaran Kredit dari Bank CIMB Niaga, diberi tanda ..... **P-9;**

10. Fotocopy Surat Permohonan Rekonstruksi tertanggal 19 Desember 2017, diberi tanda .....

**P-10;**

11. Fotocopy Sistem Layanan Informasi Keuangan dari Otoritas Jasa Keuangan, diberi

tanda ..... **P-11;**

12. Fotocopy Surat Tanggapan Somasi dan Pengosongan Objek Jaminan tertanggal 19 April 2018, diberi tanda ..... **P-12;**

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut merupakan fotocopy sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-3, P-4, P-5, P-9, dan P-11 merupakan fotocopi, dimana bukti tersebut telah dinagazelen, sehingga memenuhi syarat sebagai bukti di persidangan;

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/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

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga mengajukan saksi-saksi di persidangan yaitu saksi Shinta Christiana Puspitasari dan saksi Nur Widyawati;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy-fotocopy bermaterai cukup yang terperinci sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bagunan No.13211, diberi tanda .....  
**T-1;**
2. Fotocopy Perjanjian Kredit No.017/PK/294/2/07/11 tertanggal 15 Juli 2011, ..... diberi tanda ..... **T-2;**
3. Fotocopy Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit Bank CIMB Niaga 2009 Rev 02, diberi tanda ..... **T-3;**
4. Fotocopy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 896/2011 tertanggal 15 Juli 2011, ..... diberi tanda ..... **T-4;**
5. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 10024/2012, diberi tanda... **T-5;**
6. Fotocopy Print Out Total Pembayaran Angsuran Utang/Pinjaman, diberi tanda ..... **T-6;**
7. Fotocopy Pemohonan Kesanggupan Pembayaran tertanggal 6 November 2018, diberi tanda ..... **T-7;**
8. Fotocopy Tanggapan Surat Permohonan Kesanggupan Pembayaran tertanggal 19 November 2018, diberi tanda ..... **T-8;**
9. Fotocopy Somasi I tertanggal 10 April 2018, diberi tanda ..... **T-9;**

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Somasi II tertanggal 17 April 2018, diberi tanda ..... T-10;
11. Fotocopy Somasi III tertanggal 24 April 2018, diberi tanda ..... T-11;
12. Fotocopy Print Out Total Hutang/Pinjaman, diberi tanda ..... T-12;
13. Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang tertanggal 12 Oktober 2018, diberi tanda ..... T-13;
14. Fotocopy Pemberitahuan Lelang Eksekusi tertanggal 24 Oktober 2018, diberi tanda ..... T-14;
15. Fotocopy Tanggapan Surat Somasi dan Pengosongan Objek Jaminan tertanggal 19 April 2018, diberi tanda ..... T-15;
16. Fotocopy Bukti Pengiriman Somasi I tertanggal 10 April 2018, diberi tanda ..... T-16;
17. Fotocopy Bukti Pengiriman Somasi II tertanggal 10 April 2018, diberi tanda ..... T-17;
18. Fotocopy Bukti Pengiriman Somasi III tertanggal 10 April 2018, diberi tanda ..... T-18;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut merupakan fotocopy sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3, T-5, T-6, T-8, T-12, s/d T-18 merupakan fotocopi, dimana bukti tersebut telah dinagazelen, sehingga memenuhi syarat sebagai bukti dipersidangan;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga mengajukan saksi-saksi di persidangan yaitu saksi Shinta Fahmi Syaputra dan saksi Asran Mora Tua. H;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk melihat objek perkara, Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi objek perkara pada hari Jumat

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 April 2019, dengan hasil pemeriksaan termuat lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan;

Menimbang bahwa baik Penggugat dan Tergugat sudah tidak ada lagi yang ingin disampaikan di persidangan, maka selanjutnya masing-masing pihak telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 25 April 2019;

Menimbang bahwa, untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan tentang perkara ini seperti tercantum dengan lengkap dalam berita acara persidangan, dianggap telah ikut termuat pula dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara memohon putusan dalam perkara ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, Replik dan Duplik, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat terikat satu Perjanjian?
2. Apakah Pihak Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

kepada Penggugat?

Menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka sesuai dengan Pasal 153 Rbg, maka kepada Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Tergugat juga membuktikan dalil-dalil jawabannya.

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm

### Disclaimer

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



Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-12 dan mengajukan 2 orang saksi dan Tergugat mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-18 dan 2 (dua) orang saksi.

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan Penggugat, Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan pokok perkara ini.

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang pertama yaitu:

**1. Apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat terikat satu Perjanjian?**

Menimbang bahwa pada awalnya tanggal pada tanggal 15 Juli 2011 telah terjadi Perjanjian Kredit antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Bapak Ichwan yang merupakan suami dari Penggugat yaitu perjanjian pembiayaan pembelian ruko dengan **Nomor 017/PK/294/2/07/11**. Dengan fasilitas kredit sebesar **Rp.294.000.000** (Dua Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Rupiah). Nilai jaminan saat itu berdasarkan perjanjian adalah **Rp 367.500.000** (Tiga Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan jatuh tempo fasilitas kredit tersebut **15 Juni 2020**. (bukti P-4 dan T-2), dimana setelah Majelis lebih teliti dan melihat perjanjian kredit tersebut, bahwa pihak-pihak yang ada dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah PT. Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Kreditur dan Bapak Ichwan sebagai Debitur, dengan catatan dibawahnya telah mendapat persetujuan dari pasangan kawinnya, dengan turut menandatangani perjanjian.

Menimbang, bahwa diperlihatkan bukti P-4 bukti yang sama dengan T-2, pada halaman terakhir dari Perjanjian tersebut tertera tanda tangan Debitur yaitu bapak Ichwan dan menyetujui Ibu Krismiati, artinya Pihak Debitur adalah Bapak Ichwan dengan persetujuan dari Ibu Krismiati, dimana Ibu Krismiati tidak

*Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdiri sendiri, tetapi hanya menyetujui bapak Ichwan saja, karena Ibu Krismiati adalah istri dari Bapak Ichwan pada saat dibuat Perjanjian Kredit tersebut.

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini dikarenakan antara Penggugat dan suaminya Bapak Ichwan telah bercerai pada tanggal 14 April 2015 (sesuai bukti P-6) dan juga dengan adanya Surat Kuasa dan Persetujuan dari bapak Ichwan kepada Ibu Krismiati (bukti P-7) dimana dalam Surat Kuasa dan Persetujuan tersebut termuat bahwa Ibu Krismiati telah mendapat persetujuan untuk menjual, mengalihkan, mengoper dan menyerahkan kepada siapapun juga dengan cara bagaimanapun juga yaitu atas Sebidang tanah berdasarkan Sertipikat HGB No. 13211/Belian seluas 83 M3 dengan Nomor Surat Ukur 02316/2010 tanggal 08 Juli 2010 yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau Kecamatan Batam Kota, Kelurahan Belian yang terletak di Komplek Ruko Grand BSI Residence Blok B2 No. 09 yang terdaftar atas nama Ichwan (dalam hal ini yang merupakan objek Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit Bapak Ichwan kepada PT. Bank CIMB Niaga Tbk.

Menimbang bahwa menurut Majelis, oleh Karena yang membuat perjanjian Kredit yang dibebani hak tanggungan Sertipikat HGB No. 13211/Belian seluas 83 M3 dengan Nomor Surat Ukur 08 Juli 2010 tanggal 02316/2010 yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau Kecamatan Batam Kota, Kelurahan Belian yang terletak di Komplek Ruko Grand BSI Residence Blok B2 No. 09 yang terdaftar atas nama Ichwan, tersebut adalah bapak Ichwan walaupun atas persetujuan dari Krismiati (Penggugat), namun yang menjadi pihak adalah Bapak Ichwan bukan Ibu Krismiati (Penggugat).

Menimbang bahwa walaupun Ibu Krismiati dalam hal ini yang merupakan istri dari Bapak Ichwan yang saat ini telah bercerai, dan mendapat Surat Kuasa dan Persetujuan dari Bapak Ichwan kepada Ibu Krismiati, namun yang menjadi Pihak tetaplah Bapak Ichwan, karena Perjanjian Kredit tersebut atas nama Bapak Ichwan dengan PT. Bank CIMB Niaga Tbk dan juga bahwa Perjanjian kredit tersebut tidak ada dialihkan kepada Ibu Krismiati dan tidak ada juga

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/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

pemberitahuan kepada Pihak PT. Bank CIMB Niaga Tbk., maka oleh karenanya Ibu Krismiati bukanlah Pihak, atau tidak memiliki Legal Standing dalam mengajukan gugatan ini.

Menimbang bahwa oleh karena Permasalahan pertama telah terjawab, bahwa Penggugat tidak memiliki Legal Standing, maka antara Penggugat dengan Tergugat tidak terikat satu Perjanjian, maka oleh karenanya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (Niets Ont vantkelijkverklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niets Ont vantkelijkverklaard), maka Pengugat berada dipihak yang kalah, oleh karenanya biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, Pasal 149 RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niets Ont vantkelijkverklaard);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.1.631.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa tanggal 14 Mei 2019, oleh kami, EGI NOVITA, S.H., sebagai Hakim Ketua, RENNI PITUA AMBARITA, S.H., dan MARTA NAPITUPULU, S.H., M.H. dan, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2019, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu ROMY AULIA NOOR, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, serta dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 304/Pdt.G/2018/PN Btm



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

RENNI PITUA AMBARITA, S.H.

EGI NOVITA, S.H.

MARTA NAPITUPULU, S.H., M.H.  
Panitera Pengganti

ROMY AULIA NOOR, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran ..... : Rp. 30.000,00;
2. ATK ..... : Rp. 70.000,00;
- 3.....R : Rp. 1.000.000,00;
- isalah Panggilan.....
- 4.....P : Rp. 500.000,00;
- emeriksaan Setempat.....
- 5.....P : Rp. 5.000,00;
- NBP Panggilan ..... : Rp. 10.000,00;
- 6.....P : Rp. 10.000,00;
- NBP Pemeriksaan Setempat
- 7.....M : Rp. 6.000,00;
- aterai .....
8. Redaksi ..... : Rp. 10.000,00;
- Jumlah ..... : Rp. 1.631.000,00;
- (satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah).-