



PUTUSAN

Nomor : 35/Pdt. G/2021/PN. TGL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tegal yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN), beralamat di Menara Bank BTN Lt. 14, Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat 101130 dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pekalongan, beralamat di Jalan Merdeka No. 7 Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rian Dwi Anggoro, S.H, M.Kn., Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (BTN) berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 126/KUASA/LGD/2021 tertanggal 23 Juli 2021 yang bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, yang selanjutnya disebut sebagai-----

PENGGUGAT;

LAWAN

1. **ECA HANDAYANI**, beralamat di Desa Ujungrusi RT 18 RW 02, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal, selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT I**
2. **SOLEH**, beralamat di Jalan Metro RT 02 RW 01, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, yang selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT II**

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Agustus 2021 yang didaftarkan dan diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 18 Agustus 2021 pada register No : 35/Pdt.G/2021/PN.Tgl telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI TEGAL

1. Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili

1. Bahwa menurut **Pasal 118 ayat (4) HIR**, para pihak dalam perjanjian menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul, sepakat memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Hal ini dapat ditarik dari bunyi kalimat **Pasal 118 ayat (4) HIR** yang



mengatakan "... maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak kedudukan yang dipilih itu."

2. Bahwa berdasarkan **Pasal 9** Perjanjian Kredit No.19 tanggal 14 Februari 2012 jo Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016 yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Notaris di Kota Tegal, selanjutnya disebut "PK" (**Bukti P-1 dan Bukti P-2**) yang telah ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat telah disepakati terkait penyelesaian perselisihan yang timbul dari perjanjian kredit diselesaikan melalui Kantor Panitera **Pengadilan Negeri Tegal**.

3. Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut telah diatur tentang hak dan kewajiban diantara para pihak terkait kesepakatan hukum yang berlaku (**choice of law**) serta lembaga penyelesaian perselisihan diantara pihak (**choice of forum**). Oleh karenanya, sesuai dengan **Pasal 1338 KUHPerdara**, perjanjian yang dibuat dan disepakati para pihak secara sah mengikat para pihaknya sebagai undang-undang (**asas pacta sunt servanda**).

2. Terkait Obyek Yang Disengketakan (Tempat barang Sengketa / Forum Rei Sitae)

1. Bahwa **Pasal 118 ayat (3) HIR** kalimat terakhir, berbunyi "**atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut...**"

2. Bahwa mengingat pokok sengketa salah satunya menyangkut permasalahan agunan kredit pihak **Penggugat** yang berupa:

- SHM No. 1547/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
- SHM No. 1549/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.

3. Bahwa keseluruhan **Sertifikat tersebut diatas** adalah termasuk dalam wilayah hukum **Pengadilan Negeri Tegal**, maka menunjuk ketentuan tersebut dalam sengketa ini **PENGADILAN**



NEGERI TEGAL berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan pihak Penggugat.

1. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal, selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit".

2. Bahwa **Tergugat I** menerima fasilitas kredit dari **Penggugat** dalam bentuk Kredit Konstruksi dengan rekening kredit nomor 00032-01-11-000097-7, plafond kredit sebesar Rp. 960.000.000 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah), jangka waktu kredit selama 24 (dua puluh empat) bulan, peruntukan guna membiayai pembangunan perumahan Griya Metro Permai yang terletak di Kelurahan Debong Lor, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, agunan kredit adalah 10 unit sertifikat hak milik keseluruhan atas nama Soleh dan sampai dengan gugatan ini kami sampaikan tersisa 2 unit sertifikat agunan, sebagai berikut :

- SHM No. 1547/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
- SHM No. 1549/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh

3. Bahwa **Tergugat I** dalam melakukan penjualan kepada konsumen perumahan menggunakan Akta Kuasa Menjual sebagai dasar peralihan hak atas tanah, Kuasa menjual diberikan oleh **Tergugat II** selaku pemberi kuasa kepada **Tergugat I** selaku penerima kuasa, kuasa tersebut yaitu :

- Akta Kuasa No. 116 tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H.,M.H. Notaris di Tegal.
- Akta Kuasa No. 117 tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H.,M.H. Notaris di Tegal.

4. Bahwa terkait Pengembalian Kredit maka dalam Pasal 7 "Perjanjian Kredit" ditentukan :

"Pengembalian Kredit :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sumber pengembalian kredit adalah dari penjualan rumah yang telah dibiayai oleh Bank BTN, baik penjualan secara kredit maupun tunai (termasuk tanah kapling), Apabila penjualan secara tunai harus terlebih dahulu ada persetujuan dari Bank BTN.
2. Untuk tiap unit penjualan rumah baik secara tunai, maupun KPR – BTN, KPR Bank lain, pemotongan per unit minimal adalah sebesar Rp. 88.000.000 (delapan puluh delapan juta rupiah) untuk T-50/110 dan Rp. 124.000.000 (seratus dua puluh empat juta rupiah) untuk T-70/130.

Apabila hasil realisasi kurang dari ketentuan minimal pembayaran pokok maka debitur harus menambah nilai kekurangannya.

3. Kewajiban bunga setiap bulan harus dibayar pada bulan yang bersangkutan (dari tanggal 26 s/d 31) berdasarkan saldo baki debet.
4. Untuk penjualan secara tunai atau KPR Bank lain ditentukan sebagai berikut :

1. Setiap penjualan 1 (satu) unit rumah secara tunai atau KPR Bank lain tanpa persetujuan dari Bank BTN yang tidak dipergunakan untuk membayar kewajiban KYG, maka Nyonya Eca Handayani harus :

1. Membayar lunas senilai pemotongan untuk pembayaran pokok kredit sebagaimana ditentukan pada pasal 4 ayat 2.
2. Membayar denda atas penjualan dimaksud sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per unit.

2. Apabila Nyonya Eca Handayani tidak sanggup memenuhi ketentuan pada butir 4.1 tersebut diatas, maka dengan transaksi tersebut Nyonya Eca Handayani dianggap melakukan penggelapan barang jaminan.

5. Apabila kewajiban pembayaran pokok maupun bunga atas fasilitas KK-BTN Nyonya Eca Handayani terkendala oleh sesuatu hal, maka Nyonya Eca Handayani bersedia menyelesaikan dari usaha lain oada perusahaannya, dan apabila dipandang perlu Bank dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan dana-dana yang berasal dari asset Nyonya Eca Handayani.

3. Bahwa **Penggugat** sebagai Kreditur yang beritikad baik telah melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam “Perjanjian Kredit” kepada **Tergugat I** dengan cara melakukan pencairan kredit melalui Rekening Koran/Giro an. **Tergugat I** senilai **Rp. 945.000.000,- (sembilan ratus empat puluh lima juta rupiah)** yang ada pada Bank, yang dapat dibuktikan dengan Rekening Koran **Tergugat I**. Bahwa dengan telah dicaikannya fasilitas kredit kepada **Tergugat I**, maka **Penggugat** telah melaksanakan kewajiban/prestasinya dengan sempurna kepada **Tergugat I** ;

6. Bahwa setelah **Penggugat** mencairkan fasilitas kredit kepada **Tergugat I**, **Tergugat I** telah melakukan pembayaran pokok dan bunga dengan rincian :

- Pokok : Rp. 641.875.875
- Bunga : Rp. 425.193.840

Tergugat I terakhir melakukan pembayaran yaitu pembayaran pada tanggal 21 Januari 2019.

7. Bahwa sejak pembayaran terakhir tanggal 21 Januari 2019 hingga saat ini **Tergugat I** tidak pernah lagi melakukan pembayaran angsuran baik pokok maupun bunga, dengan demikian berdasarkan fakta yang ada terbukti bahwa **Tergugat I** telah melalaikan kewajiban selama kurang lebih 1 (satu) tahun.

8. Bahwa kredit **Tergugat** telah jatuh tempo pada tanggal 13 Februari 2018 dan posisi kolektibilitas kredit pada saat ini, telah dalam kondisi macet dengan total tunggakan sebesar Rp. 599.090.901,- (lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan puluh ribu Sembilan ratus satu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- Pokok : Rp. 303.124.125
- Bunga : Rp. 263.342.018
- Denda : Rp. 32.624.758



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa karena sudah tidak adanya itikad baik dari **Tergugat I** untuk melakukan pembayaran atas kewajibannya, maka **Penggugat** menyampaikan surat peringatan kepada **Tergugat I** sebanyak 3 kali dengan rincian sebagai berikut :

1. Surat Peringatan I No. 471 Tanggal 28 Juni 2018 perihal Surat Peringatan 1
2. Surat Peringatan II No 479 Tanggal 20 Juli 2018 perihal Surat Peringatan 2.
3. Surat Peringatan III No 498 Tanggal 12 September 2018 perihal Peringatan 3 .

10. Bahwa terhadap peringatan-peringatan yang disampaikan Penggugat, Tergugat I juga tidak menghiraukan surat-surat peringatan yang telah dikirimkan oleh Penggugat dan hanya memberikan janji-janji belaka, bahkan tidak kooperatif dalam upaya penyelesaiannya.

11. Bahwa proses pembinaan dan penagihan terhadap Tergugat I telah dilakukan secara intens, baik penagihan secara langsung dan pemberian Surat Peringatan SP 1, 2, 3, maupun mengunjungi langsung kelokasi Tergugat I untuk membicarakan permasalahan penyelesaian kredit, namun demikian tidak ada penyelesaian yang berarti.

12. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk membantu Tergugat I untuk melanjutkan kreditnya dengan melakukan adendum/perubahan perjanjian kredit, dibuktikan dengan dibuatnya Akta Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016 yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H.,M.H. Notaris di Tegal.

13. Bahwa berdasarkan hasil survey-survey dilapangan kami menilai Tergugat I tidak melakukan pembayaran angsuran bukan diakibatkan karena kondisi ketidakmampuan membayar, tetapi lebih diakibatkan karena ketidakmauan atau itikad tidak baik dari Tergugat I untuk memenuhi kewajiban pembayaran angsurannya.

14. Bahwa sampai dengan saat ini, pihak Tergugat I selain melalaikan kewajiban pembayaran hutang juga telah MELALAIKAN proses peralihan hak atas tanah yang nantinya akan dilakukan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan.



15. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I yang tidak melakukan pembayaran kewajiban sebagaimana tertuang dan ditandatangani dalam Perjanjian Kredit, yang merupakan undang-undang bagi Para Pihak sesuai asas *pacta sun servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 **KUHPerduta**, sehingga tindakan **Tergugat I** dikualifisir sebagai perbuatan Ingkar janji/Wanprestasi sebagaimana diatur dalam **Pasal 1238 KUHPerduta**.

16. Bahwa yang menjadi dasar hukum (*rechts grond*) dalil-dalil gugatan **Penggugat** adalah **perbuatan WANPRESTASI** berdasarkan **Pasal 1238 jls. Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPerduta** yang dilakukan oleh **Tergugat I** berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, dan/atau melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit sehingga sangatlah beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menerima dan menyatakan perbuatan **Tergugat I** adalah **Perbuatan Wanprestasi**.

17. Sebagaimana Penggugat kemukakan di atas, Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit serta Adendum Perjanjian Kredit dan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit, namun faktanya setelah Tergugat I menerima pinjaman kredit dan menggunakannya, Tergugat I ternyata tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kredit sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga nyata-nyata melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi.

18. Bahwa akibat cedera janji/wanprestasi yang dilakukan Tergugat I yang tidak membayar kewajibannya, Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar karena selain tidak dibayarnya pokok kredit berikut bunga, Penggugat juga harus mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan dalam proses penagihan, pembentukan cadangan kerugian bank dan pengambilan hak bank.

19. Berdasarkan ketentuan **KUHPerduta**, Penggugat berhak memperoleh ganti kerugian materil sebagaimana diatur dalam **Pasal 1243 jo. Pasal 1267 KUHPerduta** maupun kerugian akibat **opportunity loss** sebagaimana diatur **Pasal 1246 KUHPerduta** yang total secara keseluruhan berjumlah Rp. 599.090.901,- (lima ratus sembilan puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus satu rupiah) yang dapat **Penggugat** rinci sebagai berikut :

- o **Kerugian materiil** yang ditanggung oleh **Penggugat** berupa :
 - a) Pokok : Rp. 303.124.125
 - b) Bunga : Rp.263.342.018
 - c) Denda : Rp. 32.624.758
 - d) Penyisihan laba perusahaan berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) sebagaimana diatur di dalam PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 68/KMK.04/1999 jo KMK No. 204/KMK.04/2000 tentang Besarnya Dana Cadangan yang boleh Dikurangkan Sebagai Biaya yang mewajibkan Bank menyediakan dana cadangan sebesar 100% terhadap kredit yang digolongkan macet yang masih tercatat dalam pembukuan bank. Oleh karena kredit **Tergugat I** telah masuk dalam kolektibilitas 5 (macet), maka **Penggugat** harus mencadangkan 100% dari total kreditnya yaitu **Rp. 599.090.901,-** (lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus satu rupiah).
 - e) Bahwa apabila uang sebesar Rp. 599.090.901,- (lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus satu rupiah) dibayarkan tepat waktu, maka apabila uang tersebut kembali diputar/direalisasikan menjadi kredit maka keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh **Penggugat** tidak kurang dari 12.00% sehingga kerugian berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan ini harus dipikul oleh **Tergugat I**.
- o **Kerugian Immateriil**

Rusaknya reputasi **Penggugat** akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah)

20. Bahwa agar tuntutan **Penggugat** tidak menjadi *illusoir* (sia-sia) dengan maksud untuk menjamin pembayaran kewajiban **Tergugat I** kepada **Penggugat**, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang



memeriksa dan memutus perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (**conservator beslag**) sesuai **Pasal 227 HIR** atas harta milik **Tergugat I** dengan rincian sebagai berikut :

1. SHM No. 1547/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
2. SHM No. 1549/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.

21. Bahwa alasan utama **Penggugat** mengajukan sita jaminan (**conservator beslag**) sesuai **Pasal 227 HIR** atas harta milik **Tergugat I** sebagaimana tersebut di atas dikarenakan obyek tersebut sesuai dengan **Pasal 5 Perjanjian Kredit** telah diperjanjikan sebagai **AGUNAN POKOK**. Penyitaan atas obyek tersebut sangatlah beralasan mengingat asset **Tergugat** tersebut seluruhnya berasal dari pembiayaan oleh Kredit Konstruksi (KK) pihak **Penggugat**. Hal ini pun sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 1 “Perjanjian Kredit”** yang menyatakan bahwa **PEMINJAM** menyetujui dan berjanji bahwa besar pokok pinjaman yang dimaksudkan dalam perjanjian ini akan dipergunakan untuk pembiayaan pembangunan perumahan Griya Metro Residence.

22. Bahwa dikarenakan agunan tersebut sudah cukup banyak peminat dan belum dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan secara sempurna yang disebabkan tidak kooperatifnya **Tergugat** untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah dan dilanjutkan dengan menandatangani SKMHT maupun APHT maka kami memohon agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memberi kewenangan kepada **Penggugat** dengan kekuasaan sendiri untuk dapat melakukan pembebanan menggunakan Hak Tanggungan terhadap seluruh obyek agunan.

23. Bahwa oleh karena gugatan **Penggugat** didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh **Tergugat I**, maka putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (**uitvoerbaar bij voorraad**) sesuai **Pasal 180 ayat (1) HIR**, walaupun ada bantahan, banding, atau kasasi dari **Para Tergugat**.

24. Selain dari pada itu, oleh karena **Para Tergugat** merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini akibat melakukan Perbuatan Wanprestasi,



wajar apabila kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan di atas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum atas :
 1. Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal.
 2. Seluruh surat-surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat I**;
 3. Seluruh alat bukti **Penggugat** yang diajukan dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa atas :
 1. SHM No. 1547/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
 2. SHM No. 1549/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.adalah merupakan agunan dan sumber pengembalian atas kredit yang telah diterima **Tergugat I** sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal.
4. Menyatakan **Para Tergugat** telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Memberikan hak kepada **Penggugat** atas kewenangannya sendiri untuk menjual objek jaminan dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain atau setidak-tidaknya memberikan **kuasa** kepada **Penggugat** diberikan kewenangan untuk melaksanakan pengikatan Hak Tanggungan terhadap seluruh objek yang menjadi agunan, atas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM No. 1547/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
2. SHM No. 1549/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
6. Menghukum **Tergugat I** untuk membayar seluruh hutang dan bunga beserta seluruh ganti rugi secara seketika dan sekaligus yang dialami oleh **Penggugat** sebesar Rp. 599.090.901,- (lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan puluh ribu Sembilan ratus satu rupiah).
7. Menghukum **Para Tergugat** untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoobaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
9. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **Penggugat** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat datang Kuasanya yang bernama RIAN DWI ANGGORA, S.H, M.Kn di persidangan, sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir, walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, dan tidak mengirim kuasanya untuk mewakili di persidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA No 1 Tahun 2018, dalam perkara perdata diwajibkan ada proses mediasi, tetapi karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan kuasanya untuk mewakili di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, maka Majelis Hakim berpendapat proses mediasi dilewati dan agenda persidangan dilanjutkan dengan acara verstek atau tanpa hadirnya pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah dipanggil berkali-kali secara sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan dan tidak mewakilkan kepada Kuasanya, maka acara sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dari Penggugat, yang atas pembacaan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat, dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir, maka acara persidangan selanjutnya dilanjutkan dengan pembuktian dari pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan berupa :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No.19 tanggal 14 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H. Notaris di Tegal, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy Akta Addendum Perjanjian Kredit No.38 tanggal 16 November 2016 yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H. Notaris di Tegal, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Surat No.471/S/AMD/CCR/PKL.III/VI/2018 tanggal 28 Juni 2018 Perihal Surat Peringatan I, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Bukti kirim Kantor Pos No. Barcode 16122816911 tanggal kirim 29 Juni 2018, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Fotocopy Surat No.479/S/AMD/CCR/PKL.III/VII/2018 tanggal 20 Juli 2018 Perihal Surat Peringatan II, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Fotocopy Bukti kirim Kantor Pos No. Barcode 1596155162 tanggal kirim 20 Juli 2018, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-6 ;
7. Fotocopy Surat No.498/S/AMD/CCR/PKL.III/IX/2018 tanggal 12 September 2018 Perihal Surat Peringatan III, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-7 ;
8. Fotocopy Bukti kirim Kantor Pos No. Barcode 16270234143 tanggal kirim 12 September 2018, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-8 ;
9. Fotocopy cetakan rekening koran kredit Tergugat dengan nomor rekening kredit 00032-01-11-00097-7, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-9 ;



10. Fotocopy Ringkasan history transaksi Kewajiban Kredit Eca Handayani, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-10 ;
11. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1547/Debong Lor, Luas tanah 132 M2, tertulis atas nama Soleh, Surat Ukur No.00083/Debong Lor/2011, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1549/Debong Lor, Luas tanah 132 M2, tertulis atas nama Soleh, Surat Ukur No.00085/Debong Lor/2011, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Akta Kuasa Menjual No.116 tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H. Notaris di Tegal, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-13 ;
14. Fotocopy Akta Kuasa Menjual No.117 tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H. Notaris di Tegal, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-14 ;
15. Fotocopy Laporan Penilaian Aset Eca Handayani No. Laporan 000185/2.0136-02/PI/07/PS.0075/1/IV/2029, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-15 ;
16. Fotocopy Laporan Penilaian Aset Eca Handayani No. Laporan 000186/2.0136-02/PI/07/PS.0075/1/IV/2029, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-16 ;
17. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang No.20 tanggal 14 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H. Notaris di Tegal, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Akta Pernyataan No.37 tanggal 16 Nopember 2016 yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H. Notaris di Tegal, telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda P-18 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat mengajukan alat bukti saksi dipersidangan yang menerangkan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi JOKO SURONO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bekerja sebagai Karyawan pada Bank BTN Tbk Pekalongan, dan kenal dengan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I maupun Tergugat II karena Para Tergugat merupakan debitur dari Bank BTN Tbk Cabang Pekalongan ;

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah kredit macet, Para Tergugat sebagai debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi kewajiban hutangnya kepada Penggugat ;
- Bahwa yang menjadi debitur adalah Eca Handayani sebagai pihak yang akan membangun sedangkan Soleh adalah pemilik tanah yang bertindak sebagai penjamin ;
- Bahwa Tergugat mengikatkan diri sebagai debitur dalam Perjanjian Kredit dengan Penggugat pada tanggal 14 Februari 2012 dihadapan NY. HERTANTI PINDAYANI, SH. Notaris di Tegal ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I mengajukan kredit untuk modal membangun Perumahan dengan jumlah pinjaman sebesar Rp 960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat selaku kreditur mengutus petugas untuk melakukan survei ke lokasi yang diajukan sebagai agunan kredit oleh Tergugat I, setelah mengetahui hasil survei Penggugat selaku kreditur mengakuisisi dan mencairkan dana sebesar kredit yang diajukan Tergugat I ;
- Bahwa seingat saksi Penggugat telah memperpanjang jatuh tempo kredit berakhir pada bulan februari 2018 namun sampai sekarang Tergugat I tidak melunasi pinjamannya kepada Penggugat ;
- Bahwa jumlah keseluruhan tanggungan hutang yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sekitar sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Tergugat I (Eca Handayani) dengan Tergugat II (Soleh) adalah partner kerja Eca Handayani sebagai pihak yang membangun sedangkan Soleh adalah pemilik lahan yang akan dibangun ;
- Bahwa setahu saksi dalam kredit Modal Usaha dalam Perjanjian Kredit dulu boleh dilakukan oleh perorangan namun sekarang yang boleh menandatangani adalah Pengurus Badan Usaha ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tergugat I bukan sebagai pemilik agunan mengajukan pinjaman kepada Penggugat dan bisa menandatangani Perjanjian Kredit dengan syarat seharusnya agunan dibalik nama menjadi nama Tergugat I ;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I (Eca Handayani) belum pernah datang ke kantor BTN untuk membayar hutangnya kepada Bank BTN ;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat mengajukan gugatan ini agar asset/jaminan yang diajukan oleh Tergugat dapat ditetapkan untuk dijual lelang guna membayar hutang debitur ;
- Bahwa setahu saksi yang menanda-tangani Perjanjian Kredit adalah Eca Handayani dan suaminya sedangkan Soleh sebagai penjamin karena pemilik agunan/asset ;
- Bahwa setahu saksi alasan Penggugat /pihak Bank BTN percaya dan mau memberikan pinjaman kepada Tergugat karena Tergugat I sebagai pihak yang membangun dan Tergugat II sebagai pihak pemilik asset/tanah mau menjadikan tanahnya untuk jaminan atas kredit tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat pengajuan kredit/pinjaman ada kuasa dari Tergugat II (soleh) kepada Tergugat I (Eca Handayani) namun bila ada kuasa itu akan lebih menjamin kreditnya akan dikabulkan oleh pihak Bank BTN.

2. Saksi MUHAMMAD AKBAR HAKIIM RAHMA PUTRA,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bekerja sebagai Karyawan pada Bank BTN Tbk Pekalongan, dan kenal dengan Tergugat I maupun Tergugat II karena Para Tergugat merupakan debitur dari Bank BTN Tbk Cabang Pekalongan ;
- Bahwa tindakan yang diambil oleh pihak Penggugat/BTN terhadap kredit Para Tergugat yang macet tersebut adalah dengan cara menjual asset/lelang dengan cara sebelumnya mengirim surat peringatan kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali ;
- Bahwa saksi tidak ingat tanggal berapa saja surat peringatan yang saksi kirim kepada Tergugat, namun seingat saksi jangka waktu masing-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing surat peringatan yang saksi kirimkan kepada Tergugat sekitar 3 (tiga) minggu ;

- Bahwa yang saksi lakukan selanjutnya adalah mengajukan penaksiran terhadap asset/ agunan Tergugat melalui Kantor Jasa Penilai (Aprasial) di area Jawa Tengah ;
- Bahwa seingat pihak Aprasial melakukan penilaian terhadap objek agunan yang akan dilelang dengan melakukan cek fisik dengan mendatangi secara langsung lokasi agunan, dan akan menaksir harga jual agunan sesuai dengan harga pasar saat itu ;
- Bahwa dalam jangka waktu 1 (satu) bulan hasil taksiran harga agunan diserahkan kepada saksi oleh Aprasial ;
- Bahwa hasil taksiran (aprasial) 2 (dua) bidang/unit milik Tergugat tersebut yang satu seharga Rp600.000.000,00 dan yang satunya seharga Rp 500.000.000,00;
- Bahwa dari hasil penaksiran penilaian atas 2 bidang agunan milik Tergugat tersebut bila digunakan untuk membayar pinjaman/hutang Tergugat masih ada lebihnya ;
- Bahwa setahu saksi, setelah Surat Peringatan tersebut dan saksi menagih kepada Tergugat I (Eca Handayani) hanya janji-janji tapi tidak ada penyelesaian (membayar hutangnya) ;
- Bahwa setahu saksi yang menyebabkan Tergugat I (Eca Handayani) tidak menyelesaikan kreditnya tersebut karena Tergugat I (Eca Handayani) juga memiliki kredit lain dengan agunan yang lain di Bank BTN yang jumlahnya tidak sedikit ;
- Bahwa Surat Peringatan kepada Tergugat I (Eca Handayani) adalah melakukan penagihan secara langsung kepada Tergugat I (Eca Handayani) namun Tergugat I (Eca Handayani) hanya janji-janji maka yang saksi lakukan selanjutnya memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat sudah tidak mengajukan bukti-bukti lain lagi, dan pihak Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 3 November 2021 dan selanjutnya para pihak mohon putusan ;



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara pemeriksaan ini dianggap telah dipertimbangkan disini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam uraian di atas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, didalam gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal dan seluruh akibat hukum yang ditimbulkan dari dibuatnya perjanjian kredit tersebut ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya juga mendalilkan jika Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan cara awalnya antara Penggugat dengan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal, selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit" ;

Menimbang, bahwa Tergugat I menerima fasilitas kredit dari Penggugat dalam bentuk Kredit Konstruksi dengan rekening kredit nomor 00032-01-11-000097-7, plafond kredit sebesar Rp. 960.000.000 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah), jangka waktu kredit selama 24 (dua puluh empat) bulan, peruntukan guna membiayai pembangunan perumahan Griya Metro Permai yang terletak di Kelurahan Debong Lor, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, agunan kredit adalah 10 unit sertifikat hak milik keseluruhan atas nama Soleh dan sampai dengan gugatan ini kami sampaikan tersisa 2 unit sertifikat agunan, sebagai berikut :

- SHM No. 1547/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
- SHM No. 1549/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam melakukan penjualan kepada konsumen perumahan menggunakan Akta Kuasa Menjual sebagai dasar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak atas tanah, Kuasa menjual diberikan oleh Tergugat II selaku pemberi kuasa kepada Tergugat I selaku penerima kuasa, kuasa tersebut yaitu :

- Akta Kuasa No. 116 tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H.,M.H. Notaris di Tegal.
- Akta Kuasa No. 117 tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, S.H.,M.H. Notaris di Tegal.

Menimbang, bahwa awalnya Tergugat I lancar dalam membayar angsuran, tapi sejak pembayaran terakhir tanggal 21 Januari 2019 hingga saat ini, Tergugat I tidak pernah lagi melakukan pembayaran angsuran baik pokok maupun bunga, sehingga menurut Penggugat, Tergugat I telah melalaikan kewajiban selama kurang lebih 1 (satu) tahun, sehingga Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-18, dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama JOKO SURONO dan MUHAMMAD AKBAR HAKIIM RAHMA PUTRA ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal dan seluruh akibat hukum yang ditimbulkan dari dibuatnya perjanjian kredit tersebut adalah sah menurut hukum dan apakah benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi ;

Menimbang , bahwa untuk dinyatakan sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat formil dan materiil seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu :

1. Kesepakatan Para Pihak
2. Kecakapan Para Pihak
3. Adanya Objek Perjanjian
4. Sebab yang Halal

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2, dapat disimpulkan bahwa antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** telah menandatangani Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal, selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perjanjian kredit tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat formil dan materiil suatu perjanjian seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi dalam perjanjian tersebut, yaitu adanya Kesepakatan Para Pihak, kecakapan Para Pihak, adanya Objek Perjanjian dan sebab yang Halal, sehingga perjanjian tersebut dinyatakan sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa perjanjian Kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016 dinyatakan sah menurut hukum, maka segala hal yang berkaitan dengan perjanjian tersebut berupa surat-surat peringatan jika ada ingkar janji/wanprestasi dan alat bukti Penggugat yang diajukan dalam perkara ini haruslah juga dinyatakan sah menurut hukum, sehingga Petitum angka 2 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 5 perjanjian kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016 tersebut, terdapat klausul yang menyatakan bahwa Tergugat I menjaminkan/mengagunkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II yaitu :

- SHM No. 1547/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh
- SHM No. 1549/Debong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh

Untuk dapat diterimanya fasilitas kredit dari **Penggugat** dalam bentuk Kredit Konstruksi dengan rekening kredit nomor 00032-01-11-000097-7, plafond kredit sebesar Rp. 960.000.000 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah), jangka waktu kredit selama 24 (dua puluh empat) bulan, peruntukan guna membiayai pembangunan perumahan Griya Metro Permai yang terletak di Kelurahan Debong Lor, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal ;

Menimbang, bahwa agunan kredit tersebut berupa 10 unit sertifikat hak milik keseluruhan atas nama Soleh dan sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Tegal hanya tersisa 2 (dua) unit sertifikat agunan, seperti yang telah disebutkan di atas ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dan dihubungkan dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi “Perjanjian yang dibuat dan disepakati para pihak secara sah mengikat para pihaknya sebagai undang-undang” (asas Pacta Sunt Servanda), sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dua buah sertifikat hak milik atas nama Tergugat II seperti yang disebutkan diatas merupakan agunan dan sumber pengembalian kredit yang telah diterima Tergugat I dari Penggugat sebagaimana perjanjian kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, sehingga petitum no 3 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa ingkar janji/wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan” dan selanjutnya bentuk-bentuk sikap yang dikatakan wanprestasi diantaranya :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali ;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat) ;
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dialkukannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas disebutkan jika antara Penggugat dengan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal, selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit” ;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 3 perjanjian kredit tersebut terdapat klausula yang menyatakan **“Bahwa perjanjian kredit tersebut berlaku untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan, terhitung mulai tanggal hari ini dan berakhir sebelum atau selambat-lambatnya pada tanggal empat belas Februari dua ribu empat belas (14-02-2014)”** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-2 berupa Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal menyebutkan jika menunjuk pada Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit dari Bank tertanggal 31 Oktober



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, maka kredit Debitur akan diadakan addendum sehubungan dengan restrukturisasi kredit dimana jangka waktu pembayaran angsuran kredit diperpanjang selama 12 (dua belas bulan), sehingga jatuh tempo kredit berakhir pada tanggal 13 Februari 2018 dan merupakan perpanjangan terakhir ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, P-5 dan P-7 berupa Surat Peringatan 1 tertanggal 28 Juni 2018, Surat Peringatan 2 tertanggal 20 Juli 2018 dan Surat Peringatan 3 tertanggal 12 September 2018, dapat disimpulkan jika Tergugat I telah melalaikan kewajiban berupa membayar angsuran kredit kepada Penggugat, dimana jangka waktu pembayaran angsuran kredit jatuh tempo kredit berakhir pada tanggal 13 Februari 2018, sehingga jika dihubungkan dengan klausul Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal seperti yang diuraikan di atas, maka berdasarkan pasal 1238 KUHPdata dapat disimpulkan bahwa Tergugat I telah ingkar janji atau wanprestasi terhadap isi Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II terikat hubungan kerjasama dimana Tergugat I sebagai pihak yang membangun perumahan di tanah milik Tergugat II, dan ketika Tergugat I mengajukan pinjaman kredit kepada Penggugat, maka sebagai jaminan pinjaman kepada Penggugat adalah 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II ;

Menimbang, bahwa setelah pinjaman kredit tersebut dicairkan oleh Penggugat sebesar Rp 960.000.000,- (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) dan ditransfer ke rekening milik Tergugat I dan berdasarkan keterangan dua orang saksi dipersidangan uang sebesar Rp 960.000.000,- (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) tersebut dinikmati juga oleh Tergugat II selaku rekan kerja dari Tergugat I ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam melakukan penjualan kepada konsumen perumahan menggunakan Akta Kuasa Menjual sebagai dasar peralihan hak atas tanah, Kuasa menjual diberikan oleh Tergugat II selaku pemberi kuasa kepada Tergugat I selaku penerima kuasa ;

Menimbang, bahwa Tergugat I selaku penerima kuasa berdasarkan uraian di atas telah terbukti ingkar janji/wanprestasi karena tidak mengangsur kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 21 Januari 2019, maka Tergugat II selaku pemberi kuasa menjual dan sebagai rekan kerja Tergugat I dan juga telah ikut menikmati uang sebesar Rp 960.000.000,- (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II juga telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, sehingga Petitum angka 4 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 disebutkan jika jangka waktu kredit Tergugat I jatuh tempo pada tanggal 13 Februari 2018 dan Tergugat I telah macet membayar angsuran selama kurang lebih satu tahun dengan total tunggakan sebesar Rp. 599.090.901,- (lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan puluh ribu Sembilan ratus satu rupiah), dan selanjutnya Tergugat I dinyatakan ingkar janji/wanprestasi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I harus membayar seluruh hutang dan bunga beserta seluruh ganti rugi secara seketika dan sekaligus yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 599.090.901,- (lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan puluh ribu Sembilan ratus satu rupiah), dengan demikian petitum angka 6 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sampai sekarang Tergugat I belum membayar total tunggakan sebesar Rp. 599.090.901,- (lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan puluh ribu Sembilan ratus satu rupiah), maka Majelis Hakim berpendapat berdasarkan bukti P-2 nomor 12 C terdapat klausula ***“Bahwa saudara ECA HANDAYANI menandatangani pernyataan notarial yang berisi kesanggupan untuk dilakukan eksekusi hak tanggungan ataupun penjualan langsung oleh Bank apabila restrukturisasi tidak berjalan atau dilanggar oleh Debitur (pembayaran pokok atau pembayaran bunga), dan tidak ada tuntutan hukum dari Debitur atas penjualan asset jaminan baik penjualan langsung berdasarkan kuasa menjual maupun lelang hak tanggungan”***, sehingga berdasarkan bukti P-2 nomor 12 C yang telah disepakati oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan dapat memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk menjual objek jaminan dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain atau setidak-tidaknya memberikan kuasa kepada Penggugat diberikan kewenangan untuk melaksanakan pengikatan Hak Tanggungan terhadap seluruh objek yang menjadi agunan, atas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM No. 1547/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
2. SHM No. 1549/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.

Sehingga berdasarkan uraian di atas, maka petitum angka 5 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 gugatan Penggugat, Majelis berpendapat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan (verzet), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali, harus memenuhi syarat :

1. Gugatan harus didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik
2. Didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek
3. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum

Menimbang, bahwa pada faktanya, ketiga syarat tersebut tidak dipenuhi oleh Penggugat, sehingga petitum angka 8 gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II selama dalam persidangan tidak pernah hadir menghadap tanpa alasan yang sah, walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, maka memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, sehingga petitum angka 7 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 sampai petitum angka 7 gugatan penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, sehingga petitum angka 1 gugatan Penggugat yang menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 18 HIR, Tergugat I dan Tergugat II dibebani untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, HIR dan peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menyatakan, Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap di persidangan, tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dalam Verstek;
3. Menyatakan sah menurut hukum atas :

3.1. Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal ;

3.2. Seluruh surat-surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat I ;

3.3. Seluruh alat bukti Penggugat yang diajukan dalam perkara ini ;

4. Menyatakan bahwa atas :

1. SHM No. 1547/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.

2. SHM No. 1549/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.

adalah merupakan agunan dan sumber pengembalian atas kredit yang telah diterima Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 14 Februari 2012 dan Adendum Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 16 November 2016, yang dibuat dihadapan Hertanti Pindayani, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal.

2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk menjual objek jaminan dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain atau setidaktidaknya memberikan kuasa kepada Penggugat diberikan kewenangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melaksanakan pengikatan Hak Tanggungan terhadap seluruh objek yang menjadi agunan, atas :

3. SHM No. 1547/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
4. SHM No. 1549/Dehong Lor, Luas 132 M2, tertulis atas nama Soleh.
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh hutang dan bunga beserta seluruh ganti rugi secara seketika dan sekaligus yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 599.090.901,- (lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus satu rupiah).
5. Menghukum Para Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.087.000,- (Satu juta delapan puluh tujuh ribu rupiah) secara tanggung renteng ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal pada Hari Kamis, tanggal 4 November 2021, oleh SUDIRA, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, WINDY RATNA SARI, S.H dan SAMI ANGGRAENI, S.H, M.H sebagai Hakim-hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Senin, tanggal 8 November 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh WINDY RATNA SARI, S.H dan SAMI ANGGRAENI, S.H, M.H sebagai Hakim-hakim Anggota, SARAS PRAMUJO, S.H Panitera Pengganti, serta Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II ;

Hakim-hakim Anggota,

ttd

WINDY RATNA SARI, S.H

ttd

SAMI ANGGRAENI, S.H, M.H

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

SUDIRA, S.H, M.H



ttd

SARAS PRAMUJO, S.H

Perincian biaya :

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 1. Pendaftaran | : | Rp 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah) |
| 2. Biaya proses | : | Rp 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) |
| 3. Panggilan | : | Rp 942.000,- (sembilan ratus empat puluh dua ribu rupiah) |
| 4. Sumpah | : | Rp 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) |
| 5. Redaksi | : | Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) |
| 6. Materai | : | <u>Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)</u> |
| Total biaya | : | Rp 1.087.000,- (Satu juta delapan puluh tujuh ribu rupiah) ; |