



PUTUSAN

Nomor : 290 /Pdt.G/2020/PN. Btm.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara :

SANI CHIA, Alamat Komp Orchid Park, Blok E No 57, Batam Centre, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, Giyatno, SH, Advokat pada Kantor Advokat Giyatno, SH & Rekan beralamat di Komplek Perum Bukit Citra Lestari (BCL) Blok D No.3 RT 005 RW 14 Kel. Batu Besar Kec. Nongsa, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2020 untuk selanjutnya disebut sebagai**PENGUGAT**;

MELAWAN

1. PT. BPR DANAMAS SIMPAN PINJAM, berkedudukan di Komplek Penuin Centre Blok Ra No.1 - Batam, untuk selanjutnya disebut sebagai ..**TERGUGAT I**

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA Dan LELANG, beralamat di Jl.Engku Putri, Belian - Kota Batam, Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II**

3. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL BATAM Cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BATAM, berkedudukan di Jl. Jaksa Agung R.Soeparto, Sei Harapan, Sekupang - Batam, Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT III** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara dan mendengar pihak berperkara ;

Telah memperhatikan Surat-surat bukti dari kedua belah pihak di persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya, tertanggal 09 Desember 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal tersebut diatas di bawah register perkara perdata Nomor : 290/Pdt.G/2020/PN. Btm. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Adapun alasan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 6 Maret 2017 PENGUGAT telah diberikan Kredit untuk Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB) oleh Tergugat I dengan Perjanjian Kredit Berjangka No 10, tanggal 6 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum; nilai kredit total Rp 641.000.000,- (Enam ratus empat puluh satu juta rupiah), Jangka Waktu 48 bulan yaitu dari tanggal 6 Maret 2017 s/d tanggal 6 Februari 2021, suku bunga 10.50 %/ p.a, provisi 1 %.
2. Bahwa jaminan kredit tersebut berupa SHM No.509, atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2, terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kel. Baloi, Kec. Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Orchid Park Blok E No.57 Kota Batam, telah dibuat : Atas jaminan tersebut telah dibuatkan Akta Penyerahan Hak Tanggungan no .0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 di Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum dan di Daftarkan dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar total Rp.641.000.000,- Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. BPR Danamas Simpan Pinjam-Batam.
3. Bahwa sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit yaitu tanggal 6 Maret 2017 sampai dengan 15 Maret 2019 Penggugat selalu tepat waktu dalam membayar pinjaman bunga dan pokoknya kepada Tergugat I, tetapi dikarenakan usaha Penggugat mengalami penurunan yang disebabkan resesi ekonomi di Indonesia maupun Internasional disemua bidang usaha, hal ini menyebabkan adanya penurunan omset secara drastis sehingga dengan demikian pembayaran bunga dan pokok kepada Tergugat I ikut berdampak pula yang mengakibatkan Penggugat mengalami stagnasi atau tidak lancar dalam pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I sehingga mengakibatkan pembayaran kredit kurang lancar kepada Tergugat I dan hanya mampu membayar sampai tanggal 15 Maret 2019, walau demikian Penggugat telah berusaha melakukan pembayaran bunga dan pokok pinjaman secara bertahap kepada Tergugat sampai sebesar lebih kurang Rp.304.997.869,-, sehingga sisa

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban yang belum dibayar Penggugat kepada Tergugat I lebih kurang sebesar Rp. 336.002.131,- (OS + Tunggakan Pokok)

4. Bahwa seharusnya Tergugat melihat krisis ekonomi secara nasional dimana para Pengusaha di Indonesia banyak yang mengalami penurunan pendapatan khususnya usaha yang dialami Penggugat, dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif Direksi Bank Indonesia, dalam pasal 4 menyebutkan Kualitas Kredit digolongkan menjadi lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet menurut kriteria yang ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran Surat Keputusan ini, seharusnya dengan adanya aturan tersebut TERGUGATI melakukan rescheduling, reconditioning ataupun restrukturisasi atas pinjaman tersebut agar pinjaman PENGGUGAT bisa lancar kembali dan tentunya Perusahaan PENGGUGAT dapat melalui krisis ekonomi global tersebut dengan selamat serta dapat mengembalikan kewajibannya kepada Bank/TERGUGAT I tepat pada waktunya, apalagi nilai Jaminan milik Penggugat jauh diatas nilai kredit yang diberikan TERGUGATI sebesar Rp.641.000.000,- ,tetapi dalam masalah ini TERGUGAT I malah mengategorikan pinjaman kredit PENGGUGAT sebagai kredit macet dan telah melakukan Somasi hendak menyita Jaminan atau hendak melelang Jaminan tersebut ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang(KPKNL) Batam. Hal ini merupakan perbuatan yang sangat merugikan PENGGUGAT, karena jaminan tersebut merupakan tempat bernaung bagi keluarganya;

5. Bahwa sebaiknya sebelum TERGUGAT I melakukan Sita Eksekusi / Lelang Eksekusi, terlebih dahulu TERGUGAT I memberi kesempatan kepada PENGGUGAT untuk melakukan Restructuring, Rescheduling, Reconditioning pinjamannya terhadap Perjanjian Kredit PENGGUGAT, agar usaha PENGGUGAT bisa bangkit lagi untuk melunasi kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I. Dengan TERGUGATI langsung melakukan Penyitaan atau Pelelangan terhadap jaminan milik PENGGUGAT, tidak memberikan kesempatan untuk melakukan Restructuring, Rescheduling dan Reconditioning kepada PENGGUGAT, terbukti TERGUGAT I beritikad tidak baik kepada PENGGUGAT dengan cara ingin menguasai barang jaminan milik PENGGUGAT yaitu milik Sani Chia dengan cara menyita atau dilelang oleh Tergugat II (KPKNL), terlihat itikad tidak baik dari Tergugat I;

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sebaiknya Tergugat I melakukan Resceduling dengan cara memberikan masa kelonggaran bagi Debitur/ Peggugat untukmemperpanjang waktu jatuh tempo pinjamannya dengan jangka waktu 3 tahun - 5 tahun dari nilai sisa pinjamannya senilai Rp.336.002.131,- (OS + Tunggakan Pokok)
Sedangkan dalam Restrukturisasi utang, Tergugat I sebaiknya memberikan kesempatan kepada Peggugat untuk :
 - a. Penghapusan denda
 - b. Penghapusan bunga yang terutang, yaitu pembebasan sama sekali pembayaran bunga;
 - c. Pengurangan atau penghapusan agency fee dan management fee

PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG DIBUAT TERGUGAT I BERSYARAT, HAL INI BERTENTANGAN DENGAN UU HAK TANGGUNGAN PASAL 15 (1)

1. Bahwa berdasarkan APHT No.0152/2017 yang dibuat tanggal 31 Maret 2017 dimana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini isinya bersyarat, hal ini bertentangan dengan Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1996, sbb :
Pasal 15

(1)Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

2. Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atautidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).SKMHT yang dibuat oleh Notaris melanggar Pasal 15 ayat (1) huruf a &b UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 ayat (1) "disyaratkan pemasangan kuasa Hak Tanggungan tidak boleh disubstitusikan". Pada kenyataannya TERGUGAT I/PT.BPR Danamas Simpan Pinjam untuk pemasangan Hak Tanggungan telah dibuat Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan secara substitusi. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a &b UU No.4 Tahun 1996 Undang-undang Hak Tanggungan sehingga pembuatan SKMHT adalah CACAT HUKUM dan Pemegang Hak Tanggungan / TERGUGAT I, sebagai Pemegang Hak

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan atas jaminan milik PENGUGAT, tidak berkualitas untuk mengajukan sita atau lelang berupa SHM No.509, atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2, terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kel. Baloi, Kec. Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Orchid Park Blok E No.57 Kota Batam.

Bahwa berdasarkan Pasal 13 mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan SHT kepada TERGUGAT III dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja agar bisa dipasang SHTnya, berdasarkan fakta hukum tersebut TERGUGAT I dan Tergugat II tidak bisa melaksanakan Sita Eksekusi atau Lelang Eksekusi, karena tidak ada causa hukum yang mendukung untuk dilakukannya Sita Eksekusi atau Lelang Eksekusi disebabkan pemasangan SHTnya belum dilakukan seperti yang ditentukan dalam UU Hak Tanggungan Pasal 13, apalagi pelaksanaan Sita Eksekusi akan dilakukan Tergugat I tanpa adanya Penetapan dari Pengadilan, karena berdasarkan fakta hukum tersebut Tergugat I tidak bisa mengajukan Sita Eksekusi secara langsung, tanpa dibuat Penetapan oleh Pengadilan, oleh karenanya TERGUGAT I tidak bisa mengajukan Sita Eksekusi tanpa Penetapan Eksekusi dari Pengadilan;

3. Bahwa dengan dibuatnya Akta Perjanjian Kredit No. 10, tanggal 06 Maret 2017 kemudian dibuat juga APHT No.0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 oleh Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum, yang draft Perjanjiannya telah dipersiapkan terlebih dahulu (standaardform) dan diminta untuk ditanda tangani sehingga kebebasan pihak-pihak yang dijamin Pasal 1338 (1) KUHPerdara sudah dilanggar oleh TERGUGAT I/KREDITUR dan berdasarkan fakta hukumnya, Kreditur/TERGUGAT I telah membuat Surat Kuasa Substitusi untuk memasang Hak Tanggungan demi kepentingan TERGUGAT I saja, tanpa mempertimbangkan hak-hak PENGUGAT. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) butir b Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apalagi Surat Kuasa memasang Hak Tanggungannya yang dibuat Notaris atas pengajuan TERGUGAT I jelas isinya bersyarat, bertentangan dengan Pasal 15 butir a & b;

4. Bahwa Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, faktanya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan yang dibuat Notaris atas pengajuan TERGUGAT I jelas-jelas bersyarat, dan bersubstitusi, sehingga TERGUGAT I tidak dapat melakukan tindakan hukum apapun karena SKMHTnya melanggar Pasal 15 UU No.4 Tahun 1996, dikarenakan SKMHTnya bersyarat dan bersubstitusi maka Pembuatan APHT No.0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum menjadi cacat hukum dan tidak bisa

Halaman 5 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan dasar untuk melakukan penyitaan terhadap SHM No.509 , atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2, terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kel. Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Orchid Park BlokE No.57 Kota Batam dan harus dinyatakan batal demi hukum.

5. Bahwa Akta Perjanjian Penyerahan no: 73/2019 tanggal 27 September 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual no:74/2019 tanggal 27 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama,SH,M.Hum telah melanggar hukum karena ketika Akta dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat, Penggugat dalam keadaan ditekan oleh TERGUGAT I sehingga terpaksa menandatangani kedua Akte tersebut diatas

PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) TIDAK MEMENUHI SYARAT DAN BERTENTANGAN DENGAN PASAL 13 UU NO.4 TAHUN 1996

1. Bahwa dengan dibuatnya semua Perjanjian Kredit no:10 tanggal 06 Maret 2017 dan telah dibuat APHT No 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 dengan jaminan berupa SHM No.509 , atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2, terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kel. Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Orchid Park BlokE No.57 Kota Batam tercatat Pemegang Hak Tanggungan adalah PT.BPR Danamas Simpan Pinjam berkedudukan Komplek Penuin Centre Blok Ra No.1 Batam. Dengan tidak dilakukannya pendaftaran SHT kepada TERGUGAT III setelah penandatanganan APHT yang mensyaratkan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan SHT dan warkahnya ke TERGUGATII, dengan demikian terbukti pendaftaran SHTnya melampaui batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996, maka SHT atas SHM No.509/Kel. Taman Baloi, atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2 tersebut BATAL DEMI HUKUM dan tidak bisa dilakukan Sita Eksekusi atau Lelang Eksekusi oleh TERGUGAT I;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 13 UU No.4 Tahun 1996 menyatakan :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 (2) PPAT, TERGUGAT I wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan/TERGUGAT III, pada kenyataannya APHT No 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 dan SHTnya belum didaftarkan ke Kantor

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan/TERGUGAT III, melebihi waktu yang ditentukan dalam Pasal 13 (2), (3), (4) dan (5), maka mengakibatkan APHT & SHTnya menjadi cacat administrasi, sehingga harus dibatalkan dan tidak bisa melakukan Sita Eksekusi / Lelang Eksekusi oleh TERGUGAT I terhadap SHM No.509, atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2, terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kel. Baloi, Kec. Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Orchid Park Blok E No.57 Kota Batam

(3) 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 menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT TERGUGAT I TIDAK DAPAT DIEKSEKUSI (NONEKSEKUTABEL)

1. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan mendasarkan pada Pasal 224 HIR. Sedangkan Pasal 224 HIR bersifat LIMITATIF, artinya yang dapat dieksekusi secara paksa dan surat-surat utang atas perintah Pengadilan hanyalah Grosse Akta, yang menjadi persoalan apakah Sertifikat Hak Tanggungan yang ditetapkan sebagai pengganti grosse akta hipotik telah memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR, Secara historis titel eksekutorial pada awalnya diletakkan pada grosse akta hipotik, lalu dipindahkan ke sertifikat hipotik dan terakhir ke sertifikat hak tanggungan, pengalihan tersebut dikukuhkan dengan UU NO.4 Tahun 1996 yang merupakan HUKUM MATERIIL BUKAN HUKUM FORMIL. Hukum materiil mengatur hak dan kewajiban, sedangkan hukum formil bersifat IMPERATIF yang mengatur tata cara melaksanakan hukum materiil. Pengalihan titel eksekutorial dari grosse akta hipotik ke sertifikat hipotik lalu kesertifikat hak tanggungan merupakan penyimpangan terhadap Pasal 224 HIR yang bersifat memaksa, menurut Adrian Sutedi, SH., M.H menyatakan dalam halaman 121 – 124, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan SHM No.509 atas nama SANI CHIA tidak memenuhi syarat sebagai grosse akta menurut Pasal 224 HIR, karena :

- a. Hak Tanggungan tersebut No.0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 tidak dibuat oleh pejabat umum satu-satunya yang ditunjuk undang-undang dan bukan merupakan salinan dari minuta akta yang dibuat dan disimpan oleh pejabat umum (Pengadilan);

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



- b. Pencantuman irah-irah pada sampul Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak sesuai ketentuan penempatan titel eksekutorial sebagaimana diatur undang-undang;
 - c. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak terdapat ketentuan yang bersifat CONDEMNATOIR seperti putusan hakim dan grosse akta notarial, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat disamakan kualitasnya dengan putusan hakim;
2. Bahwa konstruksi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 diberi titel eksekutorial hal ini bertentangan dengan sistem hukum, terutama jika dikaitkan dengan fungsi Pengadilan sebagai institusi yang memberikan fiat eksekusi. Konstruksi yang benar terdapat dalam Pasal 224 HIR yakni titel eksekutorial ditempatkan pada grosse akta hipotik yang sekarang disebut APHT, jika grosse akta yang bersangkutan akan dieksekusi secara paksa harus meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan bukan kepada TERGUGAT I, oleh karena itu pada Akta Pemberian Hak Tanggungan harus diberi titel eksekutorial tetap tidak dapat dieksekusi (noneksekutabel) karena didalamnya tidak terdapat klausula yang bersifat CONDEMNATOIR;
 3. Bahwa berdasarkan pendapat ADRIAN SITEDI, SH., MH halaman 122 menyampaikan : Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berisi pernyataan konstitutif dari pejabat yang menerbitkan, yakni uraian tentang objek, subjek, dan jumlah utang yang dijamin. Pernyataan tersebut tidak memerlukan TINDAKAN EKSEKUSI, karena sudah mengikat sejak pernyataan dibuat. Dengan demikian, jika APHT hendak dipersamakan dengan putusan Hakim, maka kualitasnya adalah sama dengan putusan DEKLARATOIR, sehingga tidak dapat DIEKSEKUSI APALAGI DILELANG meski diberi titel eksekutorial;
 4. Bahwa Konstruksi APHT yang diberi titel EKSEKUTORIAL bertentangan dengan SISTEM HUKUM, terutama jika dikaitkan dengan fungsi pengadilan sebagai institusi yang memberikan fiat eksekusi. Konstruksi yang benar terdapat dalam Pasal 224 HIR, yakni titel eksekutorial ditempatkan pada grosse akta hipotik yang dibuat oleh notaris yang diawasi hakim. Oleh karena itu, jika GROSSE AKTA tersebut hendak dieksekusi secara paksa harus meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan;

PERJANJIAN STANDARD TIDAK SAH

1. Bahwa kesemua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) dan Perubahannya baik yang dibuat secara dibawah tangan maupun



dibuat dihadapan Notaris, dibuat dengan syarat-syarat yang sangat memberatkan Debitur/PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT harus membayar kewajibannya dengan dibebani bunga, denda, provisi dan administrasi serta masih dibuat syarat-syarat lainnya yang sangat memberatkan PENGGUGAT, bahwa dari kesemua Perjanjian yang dibuat TERGUGAT I kepada PENGGUGAT bertentangan dengan azas-azas hukum perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga isi kesemua Perjanjian yang dibuat TERGUGAT I cacat hukum dan harus dibatalkan;

2. Bahwa lahirnya Perjanjian Kredit bagi Pemerintah sebagai agent of development, bertujuan untuk mendorong pertumbuhan para pengusaha, hal ini diatur dalam UUP 1967 diungkapkan dalam landasan-landasan yang dimilikinya, fungsi dalam perkreditan tidak saja bertujuan mencari keuntungan, akan tetapi merupakan sarana pembangunan untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur untuk membina dan mendorong untuk meningkatkan produksi/usaha PENGGUGAT, pada kenyataannya TERGUGAT I tidak bersikap bijaksana untuk memahami kondisi ekonomi nasional saat ini dan kebijakan ekonomi Pemerintah, dimana banyak pengusaha-pengusaha yang gulung tikar akibat resesi ekonomi pada saat ini, dan sikap KREDITUR/TERGUGAT I seharusnya lebih bijaksana dalam menyikapinya agar tidak terjadi kredit macet;

3. Bahwa bukan rahasia umum Perjanjian Kredit yang dibuat TERGUGAT I adalah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Kreditur/TERGUGAT I lantas kemudian disodorkan pada Debitur/ PENGGUGAT. Formil Debitur/PENGGUGAT harus menyetujuinya, materiil Debitur/Penggugat terpaksa menerimanya. Adanya persesuaian kehendak adalah FIKTIF, dengan cara MENYALAH GUNAKAN KEADAAN (het leerstuk van misbruik van omstandigheden), Perjanjian Kredit seperti ini tidak memenuhi publisitas dan kepastian hukum belum terpenuhi, kalau Perjanjian Pokoknya tidak terpenuhi secara hukum, bagaimana dengan Perjanjian Acesoirnya, seperti SKMHT, APHT dan SHT tentu menjadi cacat hukum;

4. Bahwa cara-cara seperti TERGUGAT I dalam melakukan transaksi kredit dengan PENGGUGAT dengan cara menyodorkan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (standaardform), formulir ini disodorkan kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT diminta untuk langsung menandatangani Perjanjian Kredit tersebut diatas, sebagai Perjanjian Standart, berdasarkan PITLO mengemukakan perjanjian standar ini adalah dwangcontract karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta sudah dilanggar oleh PT. BPR Danamas Simpan Pinjam



/TERGUGAT I dimana pihak PENGGUGAT terpaksa menerima hal tersebut karena mereka tidak mampu berbuat lain, dimana perjanjian kredit yang dibuat oleh Kreditur/Tergugat I telah bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdato jo Pasal 1338 (1) KUHPerdato maupun kesusilaan, akan tetapi dalam praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan, berdasarkan pendapat PITLO tersebut maka Perjanjian Kredit yang dibuat antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT adalah DWANGKONTRACT, sehingga Perjanjian Kreditnya menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

5. Bahwa berdasarkan Prof. Subekti, S.H mengemukakan "asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdato. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-undang dan Perjanjiannya akan batal, jika terjadi suatu peristiwa yang disebutkan dalam perjanjian sebagai suatu conditional clause, kemudian Prof. Subekti, S.H juga mengemukakan bahwa asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdato. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-undang serta DAPAT DIBATALKAN atau BATAL SECARA HUKUM dan berdasarkan Pasal 1265 KUHPerdato menyebutkan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi, maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian. Dengan demikian si Kreditur yang telah menerima prestasi yang diperjanjikan harus mengembalikan apa yang telah diterimanya;

6. Bahwa berdasarkan pendapat kedua ahli hukum tersebut di atas, seharusnya:

- a. Perjanjian Kredit Berjangka No 10, tanggal 6 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum ; nilai kredit total Rp 641.000.000,- (Enam ratus empat puluh satu juta rupiah), Jangka Waktu 48 bulan yaitu dari tanggal 6 Maret 2017 s/d tanggal 6 Februari 2021, suku bunga 10.50 %/ p.a, provisi 1 %.
 - b. Akta Pemberian Hak tanggungan no 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum
 - c. Akta Perjanjian Penyerahan no 73/2019 tanggal 27 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum
 - d. Akta Kuasa Untuk Menjual no 74/2019 tanggal 27 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum
- beserta kesemua Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat adalah TIDAK SAH dan haruslah dibatalkan dan tidak mengikat kepada Penggugat, karena isi



Perjanjiannya sebagai suatu conditional clause dimana Penggugat sebelum menerima penyerahan uang dari Kreditur tetapi sudah membayar bunga dan biaya- biaya lainnya, jika Perjanjian Pokoknya batal, maka seluruh perjanjian menjadi cacat hukum dan Tergugat I tidak bisa melakukan Sita Eksekusi atau Lelang Eksekusi secara langsung tetapi untuk menagih kewajibannya harus melalui Gugatan ke Pengadilan Negeri Batam.

7. Bahwa dari sudut keadilan dan moral adalah tidak patut bentuk perjanjian yang menyalpkan hak Debitur/Penggugat atas barang jaminannya di sita atau dilelang hanya disebabkan keterlambatan atau kesulitan pembayaran angsuran tanpa mempertimbangkan jumlah angsuran yang telah dibayarnya, walaupun dalam teori peralihan hak jaminan sementara baru terjadi setelah pembayaran lunas, seharusnya Kreditur/TERGUGAT I memberikan kesempatan kepada Debiturnya/Penggugat untuk melakukan resheduling ataupun restrukturisasi utang;

JUMLAH HUTANG HARUS PASTI

1. Bahwa terlihat dari tanggal diterbitkannya Surat Peringatan tersebut dalam waktu yang sangat singkat PENGGUGAT harus melunasi kewajibannya adalah hal yang sangat mustahil mengingat jumlah pinjaman yang begitu besar dan belum ada persesuaian sisa jumlah yang pasti atas kewajiban PENGGUGAT, dapat disimpulkan bahwa PT. BPR Danamas Simpan Pinjam berkedudukan di Komplek Penuin Centre Blok Ra No.1Batam telah BERITIKAD TIDAK BAIK dengan memberikan rincian hutang yang tidak JELAS PERHITUNGANNYA dan TERKESAN SEMAUNYA kepada para penggugat dan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 5 ayat (1), ditegaskan yaitu jumlah hutang harus pasti, dalam arti Jumlah Hutang tidak boleh dibebankan dengan beban bunga, denda, keterlambatan serta biaya proses hukum jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1520 K/Pdt/1984, tertanggal 31 Mei 1984 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :

"Agar grosse akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formil, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah hutang yang mesti dibayar debitur sudah pasti".

Dikarenakan jumlah hutang PENGGUGAT tidak pasti, maka PT. BPR Danamas Simpan Pinjam di Batam tidak bisa mengajukan Sita Eksekusi / Lelang Eksekusi terhadapatas jaminan SHM No.509 , atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2,



terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kel. Baloi, Kec. Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Orchid Park Blok E No.57 Kota Batam.

2. Bahwa mengenai Hak Tanggungan penting adanya kepastian jumlah hutang sehingga TERGUGAT I dan II tidak bisa melakukan Sita atau Lelang tanpa ada Penetapan dari Pengadilan dan jumlah hutangnya harus pasti, apalagi Nilai Jaminan Penggugat jauh lebih besar nilainya dari nilai hutangnya. Nilai Jaminannya berkisar Rp.2.200.000.000,- nilai hutangnya menurut TERGUGAT I hanya Rp.442.969.594,05,- dengan demikian TERGUGAT I tidak bisa seenaknya melakukan Sita atau Lelang, dikarenakan sikap dari TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 13 dan 15 UU No.4 Tahun 1996 dan Pasal 5 ayat 1 UU No.4 Tahun 1996;

II. MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I

1. Mengenai Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan dan turunannya yang dibuat di Notaris dan yang di tandatangani Penggugat yaitu:

- a. Perjanjian Kredit Berjangka No 10, tanggal 6 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum ; nilai kredit total Rp 641.000.000,- (Enam ratus empat puluh satu juta rupiah), Jangka Waktu 48 bulan yaitu dari tanggal 6 Maret 2017 s/d tanggal 6 Februari 2021, suku bunga 10.50 %/ p.a, provisi 1 %.
- b. Akta Pemberian Hak tanggungan no 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum
- c. Akta Perjanjian Penyerahan no 73/2019 tanggal 27 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum
- d. Akta Kuasa Untuk Menjual no 74/2019 tanggal 27 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum

Yang dibuat oleh Tergugat I adalah TIDAK SAH dan haruslah dibatalkan dan tidak mengikat kepada Penggugat, karena isi Perjanjiannya sebagai suatu conditional clause dimana Penggugat sebelum menerima penyerahan uang dari Kreditur tetapi sudah membayar bunga dan biaya-biaya lainnya oleh Tergugat;

2. Bahwa ternyata Perjanjian tersebut diatas dibuat TERGUGAT I mengandung kelemahan, karena syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak dan pihak Penggugat terpaksa menerima keadaan itu, karena posisinya yang lemah, berdasarkan :



- PITLO, perjanjian seperti ini adalah suatu "DWANGKONTRACT", karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 (1) KUHPerdasudah dilanggar, dan Pihak yang lemah Para Penggugat terpaksa menerima hal ini sebab mereka tidak mampu berbuat lain
- Prof Subekti, SH, mengemukakan bahwa azas konsensualisme terdapat didalam Pasal 1320 Jo.Pasal 1338 KUHPerdada, Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan Perjanjiannya tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang, berdasarkan kedua ahli hukum tersebut terbukti TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT ;

3. Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan

Didalam system Overschrijfingsordonnantie, maka Akta Pemberian HakTanggungan, adalah :

- Syarat mutlak untuk sahnya Hak Tanggungan, Pada saat Akta Pemberian HakTanggungan diperbuat, dengan sendirinya terjadi pengumuman (openbaarmaking). Pendaftaran didalam sistem ini mempunyai arti administratif;
 - Di dalam PP No. 10 Tahun 1961 ditentukan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah alat bukti dalam rangka pendaftaran dan tidak disebutkan sebagai syarat mutlak untuk sahnya pembebanan. Hal ini berarti bahwa APHT ditujukan untuk Pendaftaran dan tidak sebagai syarat sahnya Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan;
- Setelah pendaftaran dan pencatatan selesai, maka oleh seksi Pendaftaran Tanah, Sertifikat hak atas Tanah dikembalikan kepada yang berhak atas tanah yaitu SHM No.509/Kel. Taman Balo, atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2.
- APHT No 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 juga tidak bisa dipakai untuk pembuatan APHT karena telah melanggar Pasal 13 UU No.4 Tahun 1996 dan Pelanggaran atas Pasal 13 UU No.4 Tahun 1996 , sehingga menjadi batal hukum, dengan adanya Fakta Hukum tersebut Tergugat I dan II tidak bisa melakukan Sita Eksekusi / Lelang Eksekusi karena Perjanjian Pokok dan Asesoirnya telah batal hukum atau pendaftaran tanahnya tidak memenuhi causa halal, sehingga harus dibatalkan;

4. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.3210 K/Pdt/1984, menyatakan, Dilarang bagi Kantor Lelang Negara/Tergugat II untuk melaksanakan Eksekusi Lelang tanpa adanya PENETAPAN dari Pengadilan;

Halaman 13 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



5. Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: "tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

- 1) Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);
- 2) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- 3) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- 4) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

6. Bahwa dalam perkara a quo TERGUGAT I telah dengan serta merta secara melawan hukum hendak melakukan Sita Eksekusi yang sangat merugikan Penggugat, karena yang dimaksud Jawatan Umum (openbare ambtenaar) dalam Pasal 1210 dan 1211 KUHPerdara adalah PENGADILAN bukan TERGUGAT I dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.3210 K/Pdt/1984 menyatakan, DILARANG bagi Kantor Lelang Negara/ TERGUGAT II apalagi Swasta/TERGUGAT I untuk melaksanakan Lelang Eksekusi / Sita Eksekusi tanpa adanya PENETAPAN dari Pengadilan;

7. Bahwa hal tersebut tentu saja menimbulkan kerugian dan dampak yang luar biasa bagi Penggugat karena aset jaminan milik SANI CHIA tersebut adalah harta yang sangat berharga yang didapatkannya dari hasil kerja keras PENGGUGAT selama bertahun-tahun. Apalagi jaminan tersebut sebagai tempat bernaung Penggugat beserta keluarganya dan sangat dibutuhkannya untuk berteduh anak dan istri, yang menggantungkan hidup kepada Penggugat, serta tindakan Tergugat I menyebabkan Penggugat menjadi terpuruk dan tidak berdaya, dengan beban bunga yang sangat tinggi per tahunnya;

TUNTUTAN :

1. Bahwa untuk menjaga supaya Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia (Illusoir) maka dimohonkan supaya terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No.509 , atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2, terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kel. Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Orchid Park BlokE No.57 Kota Batam.

Untuk disita persamaan, karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak berkualitas melakukan Sita Eksekusi / Lelang Eksekusi;
2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no. 684/K/Sip/1982 tanggal 09 Mei 1992, Pengadilan dapat menjatuhkan putusan provisi dan mengabulkan tuntutan provisi yang dimohonkan PENGGUGAT yang tertuang di dalam Gugatan ini, karena dikhawatirkan akan dialihkannya objek sengketa kepada Pihak Ketiga.

Maka berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, dan demi terciptanya kepastian hukum, dimana terbukti TERGUGAT I tidak dapat mengajukan Sita Eksekusi / Lelang Eksekusi karena Pejanjian Kredit, APHT, Perjanjian Penyerahan dan Akta Kuasa Untuk Menjual adalah cacat hukum, melanggar ketentuan Pasal 13 d1n 15 UU No.4 Tahun 1996, maka dengan rendah hati, mohon kiranya kepada Yang Mulia KETUA PENGADILAN NEGERI BATAM Cq KETUA / MAJELIS HAKIM Yang Mengadili Perkara a quo, berkenan untuk memeriksa dan memutuskan perkara a quo sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Perjanjian Kredit no: 10 tanggal 6 Maret 2017 adalah Perjanjian yang Tidak Sah
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT I agar tidak mengambil langkah-langkah hukum apapun untuk melaksanakan Sita Eksekusi terhadap barang jaminan milik SANI CHIA.
4. Menyatakan TERGUGAT I, II dan III telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang berakibat merugikan PENGGUGAT;
5. Menyatakan bahwa :
 - a. Perjanjian Kredit Berjangka No 10, tanggal 6 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum ; nilai kredit total Rp 641.000.000,- (Enam ratus empat puluh satu juta rupiah), Jangka Waktu 48 bulan yaitu dari tanggal 6 Maret 2017 s/d tanggal 6 Februari 2021, suku bunga 10.50 %/ p.a, provisi 1 %.
 - b. Akta Pemberian Hak tanggungan no 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH,M.Hum
 - c. Akta Perjanjian Penyerahan no 73/2019 tanggal 27 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH,M.Hum

Halaman 15 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Akta Kuasa Untuk Menjual no 74/2019 tanggal 27 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Soehendro Gautama, SH, M. Hum

Dst... adalah TIDAK SAH dan haruslah dibatalkan dan tidak mengikat kepada Penggugat, karena isi Perjanjiannya sebagai suatu conditional clause dimana Penggugat sebelum menerima penyerahan uang dari Kreditur tetapi sudah membayar bunga dan biaya lainnya, Adalah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH serta BATAL DEMI HUKUM dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

6. Menyatakan sah Sita Persamaan berupa :

SHM No.509 , atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2, terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kel. Baloi, Kec. Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Orchid Park Blok E No.57 Kota Batam.

7. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan Recheduling atau Restrukturisasi terhadap sisa hutang dari Penggugat sebesar Rp.442.969.594,05,- untuk jangka waktu 3- 5 tahun

8. Menyatakan sisa hutang PENGGUGAT sebesar Rp.442.969.594,05,- dapat dicicil dalam jangka waktu 3-5 tahun tanpa dibebani beban bunga dan denda.

9. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menanggguhkan Sita Eksekusi sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

10. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;

11. Menghukum Tergugat untuk menanggung biaya perkara yang timbul untuk seluruhnya.

Atau

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 yang kemudian pada pertengahan sidang, Penggugat memberikan kuasa kepada Giyatno, SH, Advokat pada Kantor Advokat Giyatno, SH & Rekan beralamat di Komplek Perum Bukit Citra Lestari (BCL) Blok D No.3 RT 005 RW 14 Kel. Batu Besar Kec. Nongsa, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2020;

- **Untuk Pihak Tergugat 1**, datang menghadap Kuasanya di persidangan, Ade Trini Hartaty SH MH, Advokat/Penasehat Hukum Ade Trini Hartaty SH MH &

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Partners yang beralamat di Jl. Raja Ali Haji Komplek Inti Sakti Blok C No. 4 Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Desember 200;

- **Untuk Pihak Tergugat 2**, datang menghadap di persidangan Maradon, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Januari 2020;

- **Untuk Pihak Tergugat 3**, datang menghadap di persidangan Asep Riwanto Sinaga, Staf Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertnahan Kantor Pertanahan Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2019;

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 **Dwi Nuramanu SH, MH** sebagai Hakim Mediator sebagaimana dimaksud dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, berdasarkan Penetapan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN.BTM maupun melalui upaya perdamaian dalam persidangan, namun demikian diantara mereka masih belum tercapai adanya kesepakatan perdamaian sehingga Mediasi belum berhasil sebagaimana laporan dari Mediator tertanggal **17 Maret 2020**;

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 gugatan.

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan Surat Jawaban tertanggal 07 April 2020 yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan

- Bahwa dalam **angka 1 halaman 1 surat gugatannya**, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah diberikan Kredit untuk Fasilitas Kredit angsuran Berjangka oleh Tergugat I dengan **Perjanjian Kredit Berjangka No 10, tanggal 6 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama,SH. MHum.**; nilai kredit total Rp. 641.000.000,- (enam ratus empat

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



puluh satu juta rupiah), Jangka Waktu 48 bulan yaitu dari tanggal 6 Maret 2017 s/d 6 Februari 2021, suku bunga 10,50 % / p.a. provisi 1 %;

- Bahwa di dalam **Akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 06 Maret 2017** yang dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama,SH., MHum., pihak yang menerima Kredit (PIHAK PERTAMA/DEBITUR) adalah **PT. PICO MARITIME INDONESIA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan dengan Akta, tertanggal 25 Juli 2005 (25-07-2005) No. 46 yang dibuat dihadapan Notaris AGNY YAUNITA MAGDALENA TAMBUNAN,SH., dan Akta Pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Instansi berwenang sebagaimana tertera dalam Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 07 September 2005 (07-09-2005), sedangkan **Penggugat (SANI CHIA)** adalah **selaku Direktur PT. PICO MARITIME INDONESIA** yang dalam tindakannya telah mendapat persetujuan Komisaris perseroan, **EDDY CHIA**;
- Bahwa oleh karena PT. PICO MARITIME INDONESIA merupakan badan hukum maka menurut hukum, yang dapat bertindak selaku Penggugat untuk mengajukan gugatan ini adalah **PT. PICO MARITIME INDONESIA bukan SANI CHIA selaku person pribadi**;
- Bahwa oleh karena Penggugat, SANI CHIA pribadi tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan ini maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

- Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat menguraikan bahwa Tergugat I langsung melakukan Penyitaan dan Pelelangan terhadap jaminan milik Penggugat dan menuntut (petitum) agar Tergugat I tidak mengambil langkah-langkah hukum apapun untuk melaksanakan Sita Eksekusi terhadap barang jaminan milik SANI CHIA dan menanggukkan Sita Eksekusi, sebagaimana diuraikan Penggugat dalam posita gugatan pada **angka 5 halaman 3, angka 2 halaman 10, angka 1 halaman 12-13 dan pada petitum gugatan pada angka 3 dan 9 halaman 13-14**;

Disamping itu, Penggugat menarik Kepala Kantor Pelayanan Kakayaan Negara Dan Lelang Batam (KPKNL Batam) selaku Tergugat II;

Dari dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah berasumsi bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit atas nama SANI CHIA dan telah dilaksanakan pelelangan terbuka oleh KPKNL Batam (Tergugat II);

Halaman 18 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



- Bahwa pada saat Penggugat mengajukan dan mendaftarkan surat gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, yaitu **tanggal 09 Desember 2019, Tergugat I belum mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan dan belum ada pelelangan terbuka oleh KPKNL Batam (Tergugat II);**
- Bahwa oleh karena itu, perbuatan Sita Eksekusi dan Pelelangan terbuka yang dimaksud Penggugat dalam surat gugatannya belum dilakukan oleh Tergugat pada saat Penggugat mengajukan surat gugatannya. Oleh karena itu, surat gugatan Penggugat adalah Prematur atau belum saatnya Penggugat mengajukan gugatan. Dengan demikian surat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

3. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL);

- Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana uraian Penggugat pada **angka 1 s/d 7 halaman 10, 11, 12 dalam surat gugatannya;**
- Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara terperinci kerugian apa yang dialami Penggugat, berapa jumlahnya ?. Oleh karena itu, gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (obscuur libel) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan pada bagian Dalam Eksepsi mohon dianggap telah diulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan yang menguatkan dalil Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 1 halaman 1 dalam surat gugatannya**, yang menyatakan bahwa Penggugat telah diberikan Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB) oleh Tergugat I dengan **Akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 Maret 2017** yang dibuat di hadapan **Notaris Soehendro Gautama,SH.,MHum.**, karena yang sebenarnya adalah Tergugat I memberikan Fasilitas Kredit kepada **PT. PICO MARITIME INDONESIA selaku badan hukum**, sedangkan Penggugat (SANI CHIA) adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur PT. PICO MARITIME INDONESIA yang bertindak mewakili perseroan terbatas PT. PICO MARITIME INDONESIA. Sehingga secara hukum Penggugat (SANI CHIA) selaku pribadi tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan ini, sebagaimana telah diuraikan Tergugat I dalam bagian Eksepsi di atas;

Bahwa walaupun jaminan kredit, berupa sebidang tanah **Hak Milik Nomor 509/Kelurahan Taman Baloi**, seluas 503 M² berikut bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Komplek Perumahan Orchid Park Blok E No. 57 Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau atas nama **SANI CHIA**, namun Penggugat (SANI CHIA) secara pribadi tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan ini;

4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dari awal telah dikonstruksikan secara salah oleh Penggugat dengan mengakui seolah-olah Tergugat I memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat (SANI CHIA) pribadi, maka dalil-dalil Penggugat selanjutnya yang diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya menjadi salah karena Tergugat I tidak berhubungan dengan Penggugat (SANI CHIA) selaku diri pribadi, melainkan Tergugat I memiliki hubungan dengan PT. PICO MARITIME INDONESIA yang merupakan badan hukum yang sah. Oleh karena itu, seluruh dalil dan tuntutan Penggugat harus ditolak;

5. Bahwa agar Majelis Hakim Yang Mulia memperoleh keterangan yang sebenarnya maka terlebih dahulu Tergugat I menjelaskan hubungan hukum antara Tergugat I dengan PT. PICO MARITIME INDONESIA berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 10 tanggal 6 Maret 2017;

a. Bahwa pada tanggal 06 Maret antara Tergugat I dan **PT. PICO MARITIME INDONESIA**, yang dalam hal ini diwakili oleh Direktornya SANI CHIA (Penggugat) mengikatkan diri dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 06 Maret 2017** yang dibuat di hadapan Soehendro Gautama,SH.MHum., Notaris di Batam, dimana Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada PT. PICO MARITIME INDONESIA dalam bentuk fasilitas **Kredit Angsuran Berjangka (KAB)** sampai dengan jumlah **Rp. 641.000.000,-** (enam ratus empat puluh satu juta Rupiah), pinjaman dimulai terhitung sejak tanggal 06 Maret 2017 (06-032017) sampai dengan 06 Pebruari 2021 (06-02-2021), dengan bunga 10,50% (sepuluh koma lima puluh persen) per tahun;

Untuk menjamin pembayaran kembali, SANI CHIA sebagai Pemberi Jaminan, memberikan jaminan/agunan berupa :

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



“Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 509/Kelurahan Baloi, Seluas 503 M2 dengan Surat Ukur tertanggal 30 Desember 2005 Nomor 00901/2005 yang terletak Komplek Perumahan Orchid Park Blok E No. 57,berikut bangunan rumah tinggal permanen di atasnya beserta segala bagian turutannya, berikut tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batam Kota, Kelurahan Taman Baloi, sebagaimana Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 23 Maret 2006 (23-03-2006) atas nama SANI CHIA”;

b. Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 06 Maret 2017, diikuti dengan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 11 tanggal 06 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Soehendro Gautama,SH.MHum., Notaris di Batam;

c. Selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Soehendro Gautama,SH.MHum., atas jaminan / agunan berupa :

“Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 509/Kelurahan Baloi, Seluas 503 M2 dengan Surat Ukur tertanggal 30 Desember 2005 Nomor 00901/2005 yang terletak Komplek Perumahan Orchid Park Blok E No. 57 di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batam Kota, Kelurahan Taman Baloi, berikut bangunan rumah tinggal permanen di atasnya beserta segala bagian turutannya, berikut tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, sebagaimana Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 23 Maret 2006 (23-03-2006) atas nama SANI CHIA”, dengan batas-batas :

- Utara : Jalan
- Timur : HPL Nomor 04 / Sungai Beduk;
- Selatan : HPL Nomor 04 / Sungai Beduk;
- Barat : HPL Nomor 04 / Sungai Beduk;

Dengan Nilai Tanggungan sebesar **Rp. 801.250.000,-** (delapan ratus satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah), dengan untuk **PT. Bank Perkreditan Rakyat DANAMAS SIMPAN PINJAM (Tergugat I), Peringkat I (Pertama);**



d. **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 03481/2017** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam **tanggal 18 April 2017**, atas nama **PT. Bank Prekreditasi Rakyat DANAMAS SIMPAN PINJAM**, untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 801.250.000,- (delapan ratus satu juta dua ratus lima puluh Rupiah), **Peringkat I (Pertama)**;

e. PT. PICO MARITIME INDONESIA telah menunggak angsuran ke-25 yang jatuh tempo tanggal 06 Maret 2019 sebesar Rp. 10.390.046,03 dan atas tunggakan tersebut Tergugat I telah menerbitkan surat kepada PT.

PICO MARITIME INDONESIA sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :

- **Surat Nomor : 2019/III/426/SP-I/RO/BPRDSP, tanggal 13 Maret 2019** perihal **Surat Peringatan I (SP I)**;
- **Surat Nomor : 2019/III/459/SP-II/RO/BPRDSP, tanggal 20 Maret 2019** perihal **Surat Peringatan II**;
- **Surat Nomor : 2019/III/497/SP-III/RO/BPRDSP, tanggal 27 Maret 2019** perihal **Surat Peringatan III**;

f. Sampai dengan bulan Juli 2019, PT. PICO MARITIME INDONESIA belum juga membayar tunggakan angsuran/cicilannya dan pada tanggal 10 Juli 2019, PT. PICO MARITIME INDONESIA yang diwakili oleh SANI CHIA (Penggugat) membuat **SURAT PERNYATAAN tertanggal 10 Juli 2019** yang menyatakan **berjanji akan membayar seluruh tunggakan kredit pada Hari Selasa tanggal 30 Juli 2019** dan apabila sampai tanggal yang ditentukan tersebut belum melakukan penyetoran maka **SANI CHIA bersedia hadir ke Kantor Notaris yang ditunjuk oleh bank untuk tandatangan Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan kepada pihak PT. BPR DANAMAS SIMPAN PINJAM**;

g. Sampai dengan tanggal 30 Juli 2019 yang dijanjikan, PT. PICO MARITIME INDONESIA belum juga dapat membayar tunggakannya, dan pada tanggal 14 Agustus 2019, pihak PT. PICO MARITIME INDONESIA membuat **Surat Permohonan tertanggal 14 Agustus 2019** yang memohon keringanan waktu lagi sampai dengan **hari Jumat tanggal 30 Agustus 2019** akan membayar seluruh tunggakan kredit di BPR DANAMAS SIMPAN PINJAM dan apabila sampai dengan tanggal tersebut, belum juga dilakukan penyetoran maka bersedia hadir ke Kantor Notaris yang ditunjuk oleh bank untuk tandatangan **Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan kepada pihak PT. BPR DANAMAS SIMPAN PINJAM**;



h. Ternyata pada tanggal 30 Agustus 2019 yang dijanjikan, PT. PICO MARITIME INDONESIA tidak juga melakukan penyetoran / pembayaran tunggakan kreditnya, lalu pihak PT. PICO MARITIME INDONESIA kembali mengajukan **Surat Permohonan Kembali** yang isinya memohon keringanan waktu sampai dengan tanggal 16 September 2019 dan apabila sampai tanggal yang ditentukan tidak bisa melakukan penyetoran maka bersedia hadir ke Kantor Notaris untuk tandatangan **Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan kepada pihak PT. BPR DANAMAS SIMPAN PINJAM**;

i. Pada tanggal 27 September 2019, PT. PICO MARITIME INDONESIA dan PT. Bank Perkreditan Rakyat DANAMAS SIMPAN PINJAM telah menanda-tangani **Akta Perjanjian Penyerahan Nomor : 73 tanggal 27 September 2019** dan **Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 74 tanggal 27 September 2019**, keduanya dibuat di hadapan Soehendro Gautama,SH.MHum., Notaris di Batam, yang intinya kedua belah pihak telah saling setuju dan mufakat untuk pembayarann seluruh hutang PT. PICO MARITIME INDONESIA dengan penyerahan hak atas tanah dan bangunan (*jaminan kredit*) untuk dijual, dilepaskan dan dipindahkan haknya kepada pihak lain;

j. Ternyata PT. PICO MARITIME INDONESIA tetap mengingkari janji-janjinya dan tidak bersedia menyerahkan jaminan kredit kepada Tergugat I, maka selanjutnya Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya mengirim **surat Nomor : 209/S&U/ATH/XI/2019 tanggal 25 Nopember 2019 perihal Somasi & Undangan**, kepada PT. PICO MARITIME INDONESIA yang mengundang pihak PT. PICO MARITIME INDONESIA datang ke Kantor PT. BPR DANAMAS SIMPAN PINJAM pada hari Rabu tanggal 27 Nopember 2019, jika tidak dihadiri, PT. BPR DANAMAS SIMPAN PINJAM akan melakukan upaya hukum;

k. Tanggal 09 Desember 2019, SANI CHIA pribadi mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Batam dengan para pihak, **SANI CHIA (pribadi)** sebagai **Penggugat** melawan **PT. BPR DANAMAS SIMPAN PINJAM** sebagai **Tergugat I**, **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Batam** sebagai **Tergugat II** dan **Kepala Badan Pertanahan Nasional Batam Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam** sebagai **Tergugat III**;



6. Bahwa dengan kronologis yang diuraikan tersebut di atas maka urutan peristiwa telah menjadi jelas dan selanjutnya Tergugat I akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil gugatanPenggugat;

7. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 1, 2 dan 3 halaman 1 dan 2 dalam surat gugatannya**, karena dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 10 tanggal 06 Maret 2017, yang menerima kredit dari Tergugat I adalah **PT. PICO MARITIME INDONESIA** bukan **SANI CHIA selaku diri pribadi**. Selanjutnya Nilai Tanggungan sesuai yang terdapat dalam **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 03481/2017** adalah **Rp. 801.250.000,-** (delapan ratus satu juta dua ratus lima puluh Rupiah), bukan sebesar Rp. 641.000.000,- yang didalilkan Penggugat;

8. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 4,5 dan 6 halaman 2 dan 3 dalam surat gugatannya**, dengan alasan :

- Tergugat I dan PT. PICO MARITIME INDONESIA harus tunduk pada Akta Perjanjian Kredit Nomor : 10 tanggal 06 Maret 2017;
- Bahwa pada saat Penggugat mengajukan surat gugatan tanggal 09 Desember 2019, Tergugat I belum mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri Batam dan belum ada Pelelangan terbuka yang dilakukan oleh Tergugat II;

9. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada **angka 1, 2, 3, 4 dan 5 halaman 3 dan 4 dalam surat gugatannya**, karena **Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 11 tanggal 06 Maret 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017** yang dibuat di hadapan Soehendro Gautama,SH.MHum., telah sesuai dengan UU Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan);

Mengenai dalil Penggugat yang menyatakan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 10 tanggal 06 Maret 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Soehendro Gautama,SH.MHum., adalah standardform adalah tidak benar dan terlalu mengada-ada. Tergugat I mensomir agar Penggugat membuktikan dalil Penggugat tersebut;

Mengenai dalil Penggugat yang menyatakan **Akta Perjanjian Penyerahan Nomor : 73 tanggal 27 September 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual**

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 74 tanggal 27 September 2019, keduanya dibuat di hadapan Soehendro Gautama,SH.MHum., Notaris di Batam, telah melanggar hukum karena Penggugat merasa ditekan Tergugat I sehingga Penggugat terpaksa menandatangani kedua akta tersebut adalah **tidak benar dan sangat menggelikan** karena PT. PICO MARITIME INDONESIA telah membuat **SURAT PERNYATAAN tertanggal 10 Juli 2019, Surat Permohonan tertanggal 14 Agustus 2019 dan Surat Permohonan Kembali** sebelum menandatangani kedua akta tersebut;

10. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 1, 2 dan 3 halaman 5 dan 6 dalam surat gugatannya**, karena penerbitan **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 03481/2017** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam **tanggal 18 April 2017**, atas nama PT. Bank Prekreditan Rakyat DANAMAS SIMPAN PINJAM, telah **sesuai dengan ketentuan Pasal 13 UU Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**;

11. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 1, 2, 3 dan 4 halaman 6 dan 7 dalam surat gugatannya**, karena :

- Pada saat Penggugat mengajukan surat gugatannya, tanggal 09 Desember 2019, Tergugat I belum mengajukan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam;
- Untuk eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit PT. PICO MARITIME INDONESIA, Tergugat I melaksanakannya sesuai dengan ketentuan UU Nomor : 4 tahun 1997 Tentang Hak Tanggungan;

12. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 halaman 7, 8 dan 9 dalam surat gugatannya**, karena

- **Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 06 Maret 2017**
- **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 0152/2017 tanggal 31 Maret 2017**
- **Akta Perjanjian Penyerahan Nomor : 73 tanggal 27 September 2019**
- **Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 74 tanggal 27 September 2019**

Seluruhnya dibuat di hadapan Soehendro Gautama,SH.MHum., Notaris di Batam adalah **sah dan bukan merupakan perjanjian standar (standardform) sebagaimana dimaksud oleh Penggugat. Seluruh akta tersebut dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, SH.M.Hum., sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku**;

Halaman 25 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



13. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 1 dan 2 halaman 9 dan 10 dalam surat gugatannya**, karena jumlah tunggakan kredit atau hutang PT. PICO MARITIME INDONESIA telah pasti dan dihitung dengan sistem perbankan yang benar dan sah;

14. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 halaman 10, 11 dan 12 dalam surat gugatannya** karena Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud oleh Penggugat. PT. PICO MARITIME INDONESIA hanya berusaha menghindari tanggung-jawabnya untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I, dengan janji-janji palsu, sehingga pada saatnya wajar Tergugat I akan melakukan upaya eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku; Mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diuraikan Penggugat, tidak ada satu unsur pun yang terpenuhi sehingga Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum. PT. PICO MARITIME INDONESIA telah menikmati kredit dari Tergugat I namun tidak bersedia mengembalikan pinjam/kredit sesuai dengan perjanjian. Dengan demikian unsur adanya kerugian sudah pasti tidak terpenuhi karena sangat jelas Tergugat I lah yang mengalami kerugian bukan Penggugat ataupun PT. PICO MARITIME INDONESIA;

15. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 1 dan 2 halaman 12 dan 13 dalam surat gugatannya**, karena Penggugat atau PT. PICO MARITIME INDONESIA tidak mengalami kerugian, justru sebaliknya Tergugat I lah yang mengalami kerugian akibat PT. PICO MARITIME INDONESIA tidak membayar lunas tunggakan kreditnya;

16. Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum maka adil dan patut Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan / tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan Surat Jawaban tertanggal 07 April 2020 yang isinya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Persona Standi In Judicio

Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II.

a. Bahwa KPKNL Batam bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau. Oleh karena itu, Tergugat II apabila dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum maka harus dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

b. Bahwa kekeliruan tersebut tampak pada halaman 1 (satu) angka 3 (tiga) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat didalam menyebutkan person Tergugat II pada surat gugatannya yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan



Kepulauan Riau selaku (instansi) atasan Tergugat II.

c. Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru dan tidak tepat karena KPKNL Batam bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, melainkan suatu institusi yang merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.

d. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Batam tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan a quo kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verkiaard). Hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (*Error In Persona*)

a. Bahwa dimasukkannya KPKNL Batam c.q. Tergugat II pada gugatan perkara a quo adalah tidak tepat, karena KPKNL Batam samapai dengan jawaban ini disusun belum pernah melaksanakan lelang atas barang milik Penggugat.

b. Bahwa Tergugat II melaksanakan lelang harus berdasarkan permohonan lelang dari Pemilik Barang atau secara ketentuan perundang-undangan berwenang mengajukan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "*Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang*".

c. Bahwa sampai dengan Jawaban ini disusun, Tergugat II belum menerima permohonan lelang dari Tergugat I atas barang jaminan milik Penggugat.

d. Bahwa dengan demikian sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Penggugat yang memasukkan Tergugat II pada gugatan perkara a quo adalah

Halaman 28 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



tidak tepat, sehingga Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verkiard*).

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur dan formulasi gugatan tidak jelas.
- b. Bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas serta harus sesuai antara posita dan petitumnya.
- c. Bahwa pada petitum gugatan angka 4 (empat) halaman 13 (tigabelas), Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar :
 - (4). *Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan III telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang berakibat merugikan PENGGUGAT.*
- d. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat 4 (empat) tersebut karena dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II.
- e. Bahwa Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang atas obyek sengketa, kapan lelang tersebut dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan lelang dari Tergugat I.
- f. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970, dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan:

“Mengenai tuntutan konvensi:

Sub b: segala perbuatan Terlawan terhadap Pelawan harus dinyatakan tidak sah (*onrechtmatige*), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan yang mana yang *onrechmatig* itu;

Sub c: karena tuntutan-tuntutan sub b tersebut tidak jelas, maka dengan sendirinya tuntutan sub c juga tidak dapat diterima;

Sub d: karena tuntutan ini tergantung pada dikabulkannya tuntutan pokok, maka tuntutan ini juga harus tidak dapat diterima.”

- g. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66) yang menyatakan:

“Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi sating bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi sating bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan

Halaman 29 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



dianggap kabur (obscuur libel), oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

h. Bahwa dikarenakan sangat jelas terjadi pertentangan antara posita dan petitum gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

i. Bahwa selain itu, mengingat objek sengketa merupakan sebidang tanah dan bangunan, maka Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi “karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”.

j. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan mengabulkan eksepsi obscuur libel serta menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa semua yang tertuang Dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian pokok perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*)



verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat III melalui Kuasanya mengajukan Surat Jawaban tertanggal 21 April 2020 yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah beserta bangunan yang terletak di Komplek Orchid Park Blok E No.57 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dengan luas 503 m² atas nama Sani Chia sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 509/Taman Baloi tanggal 23 Maret 2006;
2. Bahwa dalil- dalil yang di uraikan Penggugat dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara sistematis, terang, dan tegas tentang tindakan atau perbuatan Tergugat III yang melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
3. Bahwa dengan dilibatkannya Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak beralasan serta dipaksakan;
4. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian diatas gugatan Penggugat dapat di kategorikan tidak jelas atau kabur (*Obscuur libel*). Oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Tergugat III;

3. Bahwa data yang ada pada sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) pada Kantor Pertanahan Kota Batam, Sertipikat Hak Milik Nomor 509/Taman Baloi tanggal 23 Maret 2006, sampai dengan saat ini tercatat atas nama Sani Chia;

4. Bahwa Tergugat III dalam melaksanakan tugas berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960/Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), serta dalam mekanisme penerbitan keputusannya diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dalam hal ini menegaskan bahwa keputusan yang diambil oleh Turut Tergugat berdasarkan Peraturan yang telah diatur;

5. Bahwa berdasarkan posita dan petitum Penggugat tidak ada satupun dalil yang menguraikan secara sistematis tentang tindakan dan perbuatan Tergugat III yang melanggar hukum atau merugikan Penggugat;

6. Bahwa dalil-dalil posita yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak beralasan dan dapat dikesampingkan atau ditolak setidaknya-tidaknya terhadap dalil-dalil terkait Tergugat III;

7. Bahwa berdasarkan hal - hal yang kami uraikan diatas Tergugat III menolak dalil -dalil Penggugat untuk seluruhnya.

III. PETITUM

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan di atas, dengan ini Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis hakim berkenan untuk :

1. Menerima eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan

Halaman 32 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil-adilnya (et a quo et bono)

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengugat mengajukan Replik tertanggal 04 Mei 2020 dan Tergugat I, Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 02 Juni 2020, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti surat berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Bukti P-1a : Fotocopy Akta Pendirian PT.PICO ENGINEERING & TRADING No.46 tanggal 25 Juli 2005 ;
2. Bukti P-1b : Fotocopy Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS) No.37 tanggal 29 April 2009 ;
3. Bukti P-2 : Fotocopy Akta Perjanjian Kredit tanggal 06 Maret 2017 No.10 ;
4. Bukti P-3 : Fotocopy Akte Pemberian Hak Tanggungan No.0152 / 2017, tanggal 31 Maret 2017 ;
5. Bukti P-4 : Fotocopy Akta Perjanjian Penyerahan tanggal 27 September 2019 No.73 ;
6. Bukti P-5 : Fotocopy Kuasa Untuk Menjual tanggal 27 September 2019 No.74 ;
7. Bukti P-6 : Fotocopy Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No.509 tanggal 23 Maret 2006 ;

Bukti Surat tersebut setelah disesuaikan dengan aslinya, maka Bukti P.1a dan P.1b sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P.2, P.3, P.4, P.5, dan P.6 hanya berupa Fotocopy ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya di persidangan Tergugat I telah mengajukan Bukti surat berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Bukti TI-1 : Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. BPR DANAMAS SIMPAN PINJAM Nomor : 65 tanggal 28 April 2008 ;
2. Bukti TI-2 : Fotocopy Kutipan Surat Pengesahan Dan Pendaftaran

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-28904.AH.01.01.Tahun 2008 tertanggal 29 Mei 2008 ;

3. Bukti TI-3 : Fotocopy Kutipan Perjanjian Kredit dengan Jaminan

Nomor : 10 tanggal 06 Maret 2017 dibuat dihadapan Notaris & PPAT Kota Batam yaitu SOEHENDRO GAUTAMA,SH,M.Hum ;

4. Bukti TI-4 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik dengan Nomor : 509

Kelurahan Taman Balai, Kecamatan Batam Kota, Propinsi Kepulauan Riau yang dibukukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Batam tanggal 23 Maret 2006, yang mana didalamnya terdapat Surat Ukurnya Nomor : 00901/2005 tertanggal 30 Desember 2005 yang terletak Komplek Perumahan Orchid Park Blok E Nomor : 57 Kelurahan Taman Balai, Kecamatan Batam Kota, di Provinsi Kepulauan Riau Kota Batam;

5. Bukti TI-5 : Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 03481

/ 2017 tanggal 18 April 2017 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Provinsi Kepulauan Riau, Kabupaten Kota Batam ;

6. Bukti TI-6 : Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor :

0152 / 2017 tanggal 31 Maret 2017 dibuat dihadapan Notaris & PPAT Kota Batam yaitu Bapak SOEHENDRO GAUTAMA,SH,M.Hum ;

7. Bukti TI-7a : Fotocopy Akta Perjanjian Penyerahan Nomor : 73

tanggal 27 September 2019, dibuat dihadapan Notaris & PPAT Soehendro Gautama, SH.MHum

8. Bukti TI-7b : Fotocopy Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 74

tanggal 27 September 2019, dibuat dihadapan Notaris & PPAT Soehendro Gautama, SH.MHum di Batam ;

9. Bukti TI-8 : Fotocopy Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 11 pada tanggal 06 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT SOEHENDRO GAUTAMA ,SH,MHum ;

10. Bukti TI-9 : Fotocopy beberapa Surat Peringatan sebanyak 3 Halaman 34 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga) kali ;

11. Bukti TI-10 : Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 10 Juli 2019
12. Bukti TI-11 : Fotocopy Surat Permohonan tertanggal 14 Agustus 2019 ;
13. Bukti TI-12 : Fotocopy Surat Permohonan Kembali tertanggal 30 Agustus 2019 ;
14. Bukti TI-13 : Fotocopy Surat Somasi dan Undangan dari Kuasa Hukum kepada PT. PICO MARITIME INDONESIA Nomor : 209/S&U/ATH/XI/2019 pada tanggal 25 Nopember 2019
15. Bukti TI-14 : Fotocopy Surat Penetapan No.27/PDT.EKS/HT/2020 /PN.BATAM tertanggal 03 April 2020 dan telah ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Batam

Bukti Surat tersebut setelah disesuaikan dengan aslinya, maka semua bukti sesuai dengan aslinya kecuali bukti TI-14 berupa Fotocopy ;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II tidak mengajukan Bukti Surat sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya di persidangan Tergugat III telah mengajukan Bukti surat berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Bukti TIII-1 : Fotocopy Buku Tanah Milik No.509/Taman Baloi tanggal 23 Maret 2006 ;
2. Bukti TIII-2 : Fotocopy Print Out Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) ;

Bukti Surat tersebut hanya merupakan fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan Bukti surat, baik Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan.

Menimbang, bahwa demi singkat dan sistematisnya uraian Putusan ini, maka semua Alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara, hanya akan dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan pembuktian perkara ini ;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I, mengajukan kesimpulan pada tanggal 02 Juli 2020, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan Kesimpulannya ;

Halaman 35 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini dan satu sama lain merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang bahwa dalam Surat Jawabannya tertanggal 7 April 2020 dan 21 April 2020, Pihak Tergugat I, II, III mengajukan jawaban yang terdiri Eksepsi dan Pokok Perkara pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (*Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 15*);

Menimbang bahwa **Eksepsi Tergugat I** pada pokoknya tentang:

1. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan.
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur
3. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/(Obscuur Libel)

Menimbang bahwa **Eksepsi Tergugat II** pada pokoknya tentang:

1. Eksepsi Persona standi in Judicio
2. Eksepsi Gugatan Penggugat keliru pihak (error in persona)
3. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/(Obscuur Libel)

Menimbang bahwa **Eksepsi Tergugat III** pada pokoknya tentang:

Eksepsi Penggugat tidak menjelaskan keterlibatan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat III yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat yang menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa menurut pasal 162 RBg menyatakan bahwa eksepsi Tergugat kecuali mengenai tidak berwenangnya hakim untuk mengadili perkara tidak dapat dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus sekaligus dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa apabila Eksepsi-eksepsi tersebut dikaitkan dengan pasal 162 RBg, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III tersebut adalah eksepsi yang tidak menyangkut kewenangan/kompetensi mengadili sehingga eksepsi-eksepsi tersebut haruslah sekaligus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

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 berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah antara Penggugat dan Tergugat I mempunyai hubungan hukum?
2. Apakah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat?

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

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-6, Tergugat I mengajukan bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-14, Tergugat II tidak mengajukan bukti surat, sedangkan Tergugat III mengajukan bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-2 ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu:

1. Apakah antara Pengugat dan Tergugat I mempunyai hubungan hukum?

Menimbang bahwa dalam gugatan Pengugat menerangkan bahwa pada awalnya tanggal 6 Maret 2017 PENGUGAT telah diberikan Kredit untuk Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB) oleh Tergugat I dengan Perjanjian Kredit Berjangka No 10, tanggal 6 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama, SH, M.Hum; nilai kredit total Rp 641.000.000,- (Enam ratus empat puluh satu juta rupiah), Jangka Waktu 48 bulan yaitu dari tanggal 6 Maret 2017 s/d tanggal 6 Februari 2021, suku bunga 10.50 % p.a, provisi 1 %. (sesuai bukti P-2 yang sama dengan bukti T.I.3). Bahwa jaminan kredit tersebut berupa SHM No.509 , atas nama SANI CHIA, seluas 503 M2, terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kel. Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Orchid Park Blok E No.57 Kota Batam. (sesuai bukti P-6 yang sama dengan Bukti T.I.5).

Menimbang bahwa apabila diperhatikan bukti P-2 yang sama dengan bukti T.I.3 , bahwa Perjanjian Kredit tersebut adalah antara 1. Tuan Sani Chia sebagai Direktur PT. Pico Maritime Indonesia dan 2. Tuan Eddy Cia sebagai Komisaris PT. Pico Maritime Indonesia sebagai Pihak Pertama dengan Tuan Husin Direktur Utama PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Mas Simpan Pinjam sebagai Pihak Kedua artinya Surat Perjanjian Kredit tersebut dibuat dan dilakukan oleh Perusahaan dengan Perusahaan yaitu PT. Pico Maritime Indonesia dengan PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Mas Simpan Pinjam, sementara dalam gugatan Penggugat adalah Sani Chia sebagai Penggugat pribadi dengan PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Mas Simpan Pinjam.

Menimbang bahwa dasar dari gugatan Penggugat adalah Surat Perjanjian Kredit (sesuai bukti P-2 yang sama dengan bukti T.I.3), sehingga pihak-pihak yang menjadi Pihak adalah Pihak-pihak yang sama dengan surat perjanjian tersebut.

Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat I ada eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dikarenakan sesuai Akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 Maret 2017, pihak yang menerima kredit adalah PT Pico Maritime Indonesia, sedangkan Penggugat Sani Chia adalah selaku Direktur PT Pico Maritime Indonesia yang dalam tindakannya telah mendapat persetujuan

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komisaris Perseroan Eddy Chia, dan oleh karena PT Pico Maritime merupakan Badan Hukum maka menurut Tergugat yang berhak menggugat adalah PT Pico Maritime sebagai badan hukum dan bukan sebagai pribadi.

Menimbang bahwa atas Eksepsi dari tergugat I tersebut, Penggugat menjawab dalam Repliknya, bahwa oleh Karena Sani Chia sebagai penjamin atas Perjanjian Kredit No 10 tertanggal 6 Maret 2017 tersebut, dan juga oleh karena Tergugat I juga mengirimkan Somasi kepada Penggugat atas nama Sani Chia, maka Penggugat dalam hal ini adalah Sani Chia.

Menimbang bahwa Tergugat juga menjawab dalam dupliknya pada pokoknya tetap pada eksepsinya, bahwa Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 Maret 2017, pihak yang menerima kredit adalah PT Pico Maritime Indonesia, sedangkan Penggugat Sani Chia adalah selaku Direktur PT Pico Maritime Indonesia yang dalam tindakannya telah mendapat persetujuan Komisaris Perseroan Eddy Chia, dan oleh karena PT Pico Maritime merupakan Badan Hukum maka menurut Tergugat yang berhak menggugat adalah PT Pico Maritime sebagai badan hukum dan bukan sebagai pribadi.

Menimbang bahwa Menurut Majelis, setelah memperhatikan gugatan, jawaban, replik dan duplik, dihubungkan dengan Surat Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 Maret 2017 yang merupakan dasar gugatan Penggugat, maka apabila ada permasalahan dalam Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 Maret 2017 maka pihak-pihak yang terlibat adalah pihak-pihak yang ada dalam perjanjian tersebut yaitu PT. Pico Maritime Indonesia yang Direktornya adalah Sani Chia dengan PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Mas Simpan Pinjam

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka hubungan antara Sani Chia dengan PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Mas Simpan Pinjam tidak mempunyai hubungan secara langsung, sehingga permasalahan pertama telah terjawab dan oleh karena ada eksepsi Tergugat I mengenai Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan, maka Eksepsi ini dapat diterima, dan oleh karena eksepsi pertama dari Tergugat I dapat diterima maka eksepsi-eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dapat diterima, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat berada di pihak yang kalah, untuk itu beralasan menurut hukum agar Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam Eskepsi

Menerima Eksepsi dari Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.631.000,- (dua juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin tanggal 13 Juli 2020 oleh kami, oleh kami, Marta Napitupulu, S.H..MH, sebagai Hakim Ketua , Egi Novita, SH dan Christo Evert Natanael Sitorus, S.H., M.H.um masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 20 Juli 2020 oleh Hakim Ketua, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Heli Agustuti SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri

Batam, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 290/Pdt. G /2020/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Egi Novita SH

Marta Napitupulu, S.H..MH

Christo E.N.Sitorus.SH,Mhum

Panitera Pengganti,

Heli Agustuti SH

Perincian Biaya Perkara:

-Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
-A T K	Rp. 70.000,-
-Panggilan	Rp.2.505.000,-
-PNBP Panggilan	Rp. 10.000,-
-Materai	Rp. 6.000,-
-Redaksi	Rp. 10.000,-+
Jumlah	Rp.2.631.000,-