



**P U T U S A N**

**No. 523 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**ANGGIA MURNI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Padang Luar No. 96 Banda Gadang, Jorong Padang Luar I Nagari Padang Luar, Kecamatan Banuhampu, Kabupaten Agam, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Bonar Sianturi, SH., dan kawan Advokat dan Penasehat Hukum, beralamat di Jalan H. Abdul Manan No. 33 Sarajo Mandiangin Kota Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2011,  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk CABANG PADANG**, berkedudukan di Jalan Sudirman No. 2 A Padang Sumatera Barat, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada:
  1. **DEDY TEGUH KRISNAWAN, SH.**, Departemen Head pada Departemen Litigasi I Group Legal PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Pusat;
  2. **KURNIAWAN BUDI SUSILO**, Collection and Recovery Center Manager pada Collection and Recovery Center Palembang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk;
  3. **HAMONG DHANARDONO, SH.**, Departemen Head pada Legal & Litigation Departemen Retail Risk Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk;
  4. **KODRAT SUPRIHATIN, SH.**, Team Leader pada Departemen Litigasi I Group Legal PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Pusat;
  5. **BAMBANG SULISTIONO, SH.**, Professional Staff pada Departemen Litigasi I Group Legal PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Pusat;

Hal. 1 dari 14 Hal. Put. No. 523 K/Pdt/2013



6. **CLARITA ADRIANA. D, SH.**, Professional Staff pada Departemen Litigasi I Group Legal PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Pusat;
7. **BINTORO BAYU AJI**, Consumer Loan Business Office Manager pada Consumer Loan Business Office Padang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk;
8. **INDRA PAHLAWANDI**, Pelaksana pada Consumer Loan Business Office Padang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk;
9. **AMIR MACHFUD, SH.**, Senior Manager pada Legal & Litigation Departemen Retail Risk Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk;
2. **DEPARTEMEN KEUANGAN RI DI JAKARTA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PADANG DI PADANG**, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada:
  1. **BURHANUDDIN** Kepala KPKNL Padang;
  2. **SRI EVA YORDANINGSIH** Kepala Seksi Bantuan Hukum Kanwil III Pekanbaru;
  3. **THAUS SIGIHILMI ARYA PUTRA** Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Padang;
  4. **SYUKRIAH HG** Kepala Seksi Pelayanan Lelang pada KPKNL Padang;
  5. **YUSMAYATTY M** Pelaksana pada KPKNL Padang;
  6. **PRAMUDI HANDIKO** Pelaksana pada KPKNL Padang;
  7. **OBBY IMSYAH MUNTHER** Pelaksana pada KPKNL Padang;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Padang pada pokoknya atas dalil-dalil:



Bahwa Penggugat selaku Debitur, mengajukan permohonan kredit pada tanggal 21 Desember 2009 kepada Tergugat-I selaku Kreditur, untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat-I, yang diperlukan Penggugat untuk keperluan konsumtif, berupa pembiayaan atas pembelian rumah toko, untuk dimiliki oleh Penggugat selaku Debitur dan tambahan modal usaha perdagangan sulaman bordiran, motif Sumatera Barat;

Bahwa Tergugat-I selaku Kreditur telah menyetujui permohonan kredit Penggugat selaku Debitur, dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK Nomor: 2. CB. BKT.CO /1180/2009, tanggal 30 Desember 2009 dan telah disetujui oleh Penggugat selaku Debitur;

Bahwa jumlah fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat-I selaku Kreditur kepada Penggugat (Debitur) adalah sebesar Rp948.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh delapan juta rupiah), dengan cara melakukan pembayaran angsuran secara langsung pada rekening Penggugat selaku Debitur;

Bahwa fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat-I selaku Kreditur kepada Penggugat selaku Debitur sejumlah Rp948.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh delapan juta rupiah) tersebut, diberikan dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) kali angsuran yang dibayarkan setiap bulannya, selambat-lambatnya pada tiap tanggal yang sama dengan tanggal pencairan fasilitas kredit pada tanggal 30 Desember 2009, dengan angsuran setiap bulannya yang akan dibayarkan oleh Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat-I selaku Kreditur sebesar Rp13.464.393,00 (tiga belas juta empat ratus enam puluh empat ribu tiga ratus sembilan puluh tiga rupiah);

Bahwa sebagai agunan atas fasilitas kredit yang telah diperoleh Penggugat selaku Debitur dari Tergugat-I sebesar Rp948.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh delapan juta rupiah) tersebut, Penggugat selaku Debitur memberikan jaminan kebendaan kepada Tergugat-I selaku Kreditur berupa hak tanggungan atas 1 (satu) Unit RUKO Tiga Lantai Hak Milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 456, luas tanah 187 m<sup>2</sup>, luas bangunan 267 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 12/Manggis Ganting/2002, tanggal 06 Mei 2002, yang terletak di



Jl. By Pass Kelurahan Manggis Kec. Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi  
atas nama Anggia Murni (Penggugat);

Bahwa pembayaran angsuran dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat-I selaku Kreditur melalui rekening tabungan Penggugat (Debitur) yang ada pada Tergugat-I untuk di debet oleh Tergugat-I, sebagaimana yang ditetapkan sebelumnya secara tertulis oleh Tergugat-I, yang wajib dibayarkan oleh Penggugat selaku Debitur dengan jumlah Rp13.464.393,00 setiap bulannya, sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat-I selaku Kreditur;

Bahwa fasilitas kredit yang diberikan Tergugat-I selaku Kreditur kepada Penggugat, dengan jumlah Rp948.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh delapan juta) rupiah tersebut, penggugat selaku debitur telah membayar angsuran kepada Tergugat-I selaku Kreditur selama 5 (lima) bulan, yaitu angsuran bulan Januari sampai dengan bulan Mei 2010, dengan perincian sebagai berikut:

- Angsuran Pertama tanggal 30 Januari 2010 sejumlah Rp13.464.393,00
- Angsuran Kedua tanggal 30 Februari 2010 sejumlah Rp13.464.393,00
- Angsuran Ketiga tanggal 30 Maret 2010 sejumlah Rp13.464.393,00
- Angsuran Keempat tanggal 30 April 2010 sejumlah Rp13.464.393,00
- Angsuran Kelima tanggal 30 Mei 2010 sejumlah Rp13.464.393,00

sehingga jumlah keseluruhan angsuran yang telah dibayarkan oleh Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat-I selaku Kreditur selama 5 (lima) bulan tersebut diatas adalah  $5 \times \text{Rp}13.464.393,00 = \text{Rp}67.321.965,00$  (enam puluh tujuh juta tiga ratus dua puluh satu ribu sembilan ratus enam puluh lima rupiah);

Bahwa setelah angsuran berikutnya, yaitu angsuran keenam bulan Juni tanggal 30 Juni 2010, Penggugat selaku Debitur belum bisa membayar angsuran Pembayaran kredit kepada Tergugat-I selaku Kreditur, disebabkan oleh karena pelanggan/pembeli dagangan Penggugat berupa Sulaman Bordir Motif Sumatera Barat menjadi macet, dikarenakan para pelanggan dari Mancanegara merasa takut berkunjung ke Bukittinggi yang terkena musibah Gempa Bumi pada bulan September 2009;

Bahwa sebelum angsuran keenam Bulan Juni 2010, penggugat selaku Debitur mendatangi Tergugat-I selaku Kreditur untuk melaporkan bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku Debitur belum bisa membayar angsuran fasilitas kredit, yaitu angsuran keenam Bulan Juni 2010, tetapi Tergugat-I selaku Kreditur tidak menanggapinya dan setelah itu Peggugat selaku Debitur tidak pernah lagi membayar angsuran hutang Peggugat kepada Tergugat-I selaku Kreditur sampai saat sekarang ini;

Bahwa sisa dari jumlah fasilitas kredit yang belum diangsur oleh Peggugat selaku Debitur kepada Tergugat-I selaku Kreditur sebesar Rp948.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh delapan juta rupiah ) dikurangi dengan jumlah yang telah diangsur oleh Peggugat selaku Debitur kepada Tergugat-I selaku Kreditur selama 5 (lima) bulan sejumlah Rp67. 321.965,00 (enam puluh tujuh juta tiga ratus dua puluh satu ribu sembilan ratus enam puluh lima rupiah) adalah sebesar Rp880.678.035,00 (delapan ratus delapan puluh juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga puluh lima rupiah);

Bahwa setelah pembayaran angsuran bulan Juni s/d bulan Agustus 2010 selama 3 (tiga ) bulan, tidak dibayar oleh Peggugat selaku Debitur kepada Tergugat-I selaku Kreditur, dimana Tergugat-I selaku Kreditur menyampaikan teguran secara tertulis kepada Peggugat selaku Debitur sebanyak 1 (satu) kali, agar Peggugat selaku Debitur melakukan pembayaran angsuran bulan Juni s/ d bulan Agustus 2010 selama 3 (tiga ) bulan tersebut kepada Tergugat-I selaku Kreditur;

Bahwa tanggal 9 Desember 2011 Tergugat - I selaku Kreditur dengan secara tiba-tiba meminta Tergugat-II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang untuk mengumumkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. CLN. PLG/PDG-4557/2011 terhadap barang dari Pemberi Hak Tanggungan/Debitur (Peggugat) atas 1 (satu) Unit RUKO 3 Lantai berdasarkan SHM Nomor: 456, luas tanah 187 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 267 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 12/Manggis Ganting/2002 Tanggal 8 Mei 2002, yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Manggis Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi atas nama Anggia Murni (Peggugat);

Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat-I selaku Kreditur, yang meminta Tergugat-II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang) untuk mengumumkan penyelenggaraan penjualan secara umum lelang eksekusi hak tanggungan 1 (satu) Unit RUKO 3 Lantai, berdasarkan SHM Nomor: 456, luas

Hal. 5 dari 14 Hal. Put. No. 523 K/Pdt/2013

#### 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)





tanah 187 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 267 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 12/Manggis Ganting/2002 Tanggal 8 Mei 2002, yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Manggis Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi atas nama Anggia Murni (Penggugat), dengan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan Nomor: CLN.PLG/PDG. 4557/2011 Tanggal 09 Desember 2011 tersebut adalah TIDAK SAH, karena bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor: 013/GRM/XII/2009 Tanggal 30 Desember 2009, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat-I selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur serta bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa oleh karena tindakan/perbuatan Tergugat-I selaku Kreditur, yang meminta secara tiba-tiba kepada Tergugat-II untuk menyelenggarakan penjualan secara umum lelang eksekusi hak tanggungan, sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat selaku Debitur pada point 13 tersebut diatas, adalah tidak sah dan bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK. 06/2010 Tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka karena itu Penggugat selaku Debitur bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang untuk "Membatalkan" penyelenggaraan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut;

Bahwa mengenai penyelenggaraan lelang eksekusi hak tanggungan ini, penggugat selaku debitur telah berulang kali mendatangi Tergugat-I maupun Tergugat-II, untuk menyelesaikannya secara baik-baik, agar lelang eksekusi hak tanggungan tersebut tidak dilaksanakan dan memberikan kesempatan kepada Penggugat selaku Debitur untuk mengusahakan uang pembayaran angsuran Kredit tersebut kepada Tergugat- I selaku Kreditur, akan tetapi Tergugat-I selaku Kreditur dan Tergugat-II tersebut tidak menanggapi secara positif, sehingga menurut hemat Penggugat selaku Debitur tidak ada jalan lain yang dapat Penggugat tempuh, kecuali menyelesaikan masalah ini melalui jalur hukum yang berlaku, dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Padang ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Padang untuk mengambil keputusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



2. Membatalkan penyelenggaraan penjualan lelang eksekusi tanggungan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II atas 1 (satu) Unit Ruko 3 lantai berdasarkan SHM Nomor: 456, luas tanah 187 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 267 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 12/Manggis Ganting/2002 Tanggal 8 Mei 2002, yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Manggis Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi atas nama Anggia Murni (Penggugat) tersebut;
3. Menyatakan tindakan Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut adalah bertentangan dengan Perjanjian Kredit No. 013/GRM/XII/2009 Tanggal 30 Desember 2009, yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat - I, serta bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 093/PMK.6/2010 Tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Eksepsi Tergugat I:

A. Dalam Eksepsi:

Eksepsi Mengenai Upaya Hukum Gugatan:

Bahwa sesuai dengan butir 12 dan 13 posita gugatan Penggugat Konvensi bahwa gugatan Penggugat Konvensi tersebut diajukan dengan alasan bahwa Tergugat I Konvensi selaku Kreditur telah meminta kepada Tergugat II Konvensi untuk mengumumkan penyelenggaraan penjualan secara umum lelang eksekusi hak tanggungan 1 unit ruko berdasarkan SHM Nomor 456 yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Ganting/2002 tanggal 8 Mei 2002, Kelurahan Manggis, Kecamatan Mandiangin, Kota Selayan, Kota Bukit Tinggi atas nama Anggia Murni dengan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan Nomor: CLN.PLG/PDG.4557/2011 tanggal 9 Desember 2011;

Bahwa dengan adanya gugatan perkara Nomor: 122/PDT.G/2011/PN. PDG. menyebabkan pelelangan atas SHM Nomor: 456 atas nama Anggia Murni menjadi tertunda atau tidak dapat dilaksanakan. Dengan kata lain bahwa sampai



dengan saat ini pelelangan terhadap SHM Nomor: 456 belum dapat dilaksanakan;

Bahwa dengan demikian, seharusnya Penggugat Konvensi mengajukan upaya hukum dalam bentuk perlawanan/bantahan terhadap upaya pelelangan atas 1 unit ruko berdasarkan SHM Nomor: 456 atas nama Anggia Murni dan bukan mengajukan gugatan sebagaimana perkara a quo;

Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa upaya hukum yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dalam bentuk gugatan adalah keliru, karena seharusnya Penggugat Konvensi mengajukan upaya hukum dalam bentuk perlawanan/bantahan. Oleh karenanya Tergugat Konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Padang agar menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

**Eksepsi Tergugat II:**

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;

Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terhadap anggunan Kredit Penggugat berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I sesuai dengan PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang jo Keputusan Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang dan peraturan pelaksana lainnya yang terkait;

Bahwa hal ini juga ditegaskan dalam buku II Mahkamah Agung RI edisi 2007 halaman 97-100 tentang *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus* disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan Putusan MARI No. 251K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 "Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah" dan Putusan MARI No. 3201K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri karena Pengadilan Negeri Padang tidak berwenang mengadili perkara a quo;  
**EKSEPSI KURANG PIHAK.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa objek lelang yang merupakan agunan kredit Penggugat adalah barang jaminan hutang berupa SHM No. 456 LT/LB187/300 m<sup>2</sup> atas nama Anggia Murni yang telah diikat secara sempurna dengan sertifikat HT Peringkat Pertama yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" No. 36/2010 tanggal 01 Pebruari 2010 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 004/2010 tanggal 18 Januari 2010. Penggugat berpendapat pelaksanaan lelang terhadap agunan kredit Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat I merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri No. 013/GRM/XII.2009 tanggal 30 Desember 2009;

Bahwa untuk mendapatkan kebenaran nyata atas pernyataan Penggugat pada poin 1 tersebut diatas maka pihak yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu sdr. Yulfaisal, SH PPAT di Kota Bukittinggi harus diikutsertakan sebagai pihak pada perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak melibatkan pihak-pihak yang disebutkan dalam poin 2 diatas, maka terbukti secara hukum bahwa gugatan Penggugat tersebut kurang pihak, sehingga selayaknya apabila gugatan Penggugat dimaksud dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat mengajukan rekonvensi (gugat balik) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi kepada Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;

Bahwa melalui surat tanggal 21 Desember 2009, Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Penggugat Rekonvensi untuk membiayai pembelian rumah yang berlokasi di Jl. By Pass Kelurahan Manggis Ganting, Kecamatan Mandiangin, Kota Selayan Bukit Tinggi diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 456 atas nama Anggia Murni;

Bahwa sesuai surat Nomor: 2.CB.BKT.CO/1180/2009 tanggal 30 Desember 2009, Penggugat Rekonvensi menyetujui permohonan fasilitas kredit kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp948.000.000,- dengan agunan berupa

Hal. 9 dari 14 Hal. Put. No. 523 K/Pdt/2013

#### 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)



tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor: 456 atas nama Anggia Murni untuk jangka waktu 10 tahun;

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 013/GRM/XII/2009 tanggal 30 Desember 2009 bahwa Penggugat Rekonvensi memberikan fasilitas kredit pembelian rumah/ruko sebesar Rp948.000.000,- dengan agunan berupa tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor: 456 atas nama Anggia Murni untuk jangka waktu 10 tahun;

Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit tersebut, Tergugat Rekonvensi telah memberikan agunan berupa tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor: 456 atas nama Anggia Murni kepada Penggugat Rekonvensi yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 36/2010 Peringkat 1 (pertama) senilai Rp1.185.000.000,00 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 004/2010 tanggal 18 Januari 2010 yang dibuat oleh Yulfaisal, SH.,;

Bahwa dalam perjalanannya, pembayaran fasilitas kredit Tergugat Rekonvensi mengalami masalah, sehingga Tergugat I Konvensi menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat Konvensi berupa:

- Surat Nomor 2.CLBO.PDG/1844/2010 tanggal 16 Juni 2010;
- Surat Nomor 2.CLBO.PDG/1964/2010 tanggal 28 Juni 2010;
- Surat Nomor 2.CLBO.PDG/2170/2010 tanggal 23 Juli 2010;
- Surat Nomor 2.CLBO.PDG/2252/2010 tanggal 5 Agustus 2010;
- Surat Nomor 2.CLBU.PDG/238/2010 tanggal 19 Agustus 2010;
- Surat Nomor 2.CLBO.PDG/2661A/2010 tanggal 22 Oktober 2010;
- Surat Nomor 2.CLBO.PDG/1632/2010 tanggal 24 Mei 2010;

Bahwa mengingat Tergugat Rekonvensi tidak dapat membayar kewajiban fasilitas kredit sesuai dengan jangka waktu sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit Nomor: 013/GRM/XII/2009 tanggal 30 Desember 2009, maka sesuai dengan surat Nomor: 2.CLBO.PDG/2661 A/2010 tanggal 22 Oktober 2010 perihal Surat Peringatan (somasi) Terakhir, Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa pembayaran fasilitas kredit Tergugat Rekonvensi dinyatakan jatuh tempo seketika;

Bahwa dengan demikian mengingat pembayaran fasilitas kredit Tergugat Rekonvensi dinyatakan jatuh tempo seketika, namun Tergugat Rekonvensi tidak



dapat memenuhi kewajiban pembayaran fasilitas kreditnya, maka terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi telah cidera janji kepada Penggugat Rekonvensi;

Bahwa per tanggal 23 Februari 2012, total kewajiban fasilitas kredit Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp1.177.220.197,44 (satu milyar seratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus dua puluh ribu seratus sembilan puluh tujuh rupiah empat puluh empat sen) dengan perincian sbb:

- Baki debet Rp930.721.971,19;
- Bunga Rp207.404.190,93;
- Denda Rp 39.094.035,32;

Bahwa untuk menghindari dialihkannya agunan kredit dimaksud kepada pihak lain, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim agar melarang Tergugat Rekonvensi untuk menyewakan atau memindahtangankan dengan cara apapun kepada pihak manapun atas tanah dan bangunan SHM Nomor: 456 atas nama Anggia Murni yang telah diikat dengan Hak Tanggungan;

Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasari atas bukti-bukti otentik yang sah, maka sangat berdasar apabila putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Padang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

**A. Dalam Provisi:**

1. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk tidak menyewakan atau memindahtangankan dengan cara apapun kepada pihak manapun tanah dan bangunan SHM Nomor: 456 atas nama Anggia Murni yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kotamadya Bukittinggi serta asset-asset lainnya yang telah diikat dengan Hak Tanggungan terkait dengan fasilitas kredit yang telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi

**B. Dalam Pokok Perkara:**

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I untuk seluruhnya;



- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yaitu tidak membayar seluruh kewajiban kredit kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang telah jatuh tempo dan harus dibayar/seketika;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segera seketika dan sekaligus atas seluruh kewajiban kredit berikut bunganya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan total sebesar Rp1.177.220.197.44 (satu milyar seratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus dua puluh ribu seratus sembilan puluh tujuh rupiah empat puluh empat sen) dengan perincian sbb:
  - Baki debet Rp930.721.971,19,-;
  - Bunga Rp207.404.190,93,-;
  - Denda Rp 39.094.035,32,-;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 secara tunai dan sekaligus atas setiap hari keterlambatan penyelesaian kewajiban pembayaran hutang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Padang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 122/Pdt.G/2011/PN.Pdg. tanggal 15 Mei 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I;

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:



- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp475.500,- (empat ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan putusan No. 117/PDT/2012/PT.BDG. pada tanggal 4 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 Nopember 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantara kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Nopember 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 122/Pdt.G/2011/PN.Pdg. Akta No. 45/2012/Pdg. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Padang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Nopember 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II/Terbanding yang pada tanggal 4 Desember 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi pada Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 13 Desember 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang eksekusi atas hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang, dan bukan dengan perlawanan, sebagaimana yang telah ditegaskan Peraturan Menteri Keuangan RI, Tanggal 23 April 2010, Nomor: 93/PMK.06/2010 pada Pasal 13, yang berbunyi:  
"Dalam hal ada gugatan terhadap Objek lelang sebelum pelaksanaan tentang eksekusi atas hak tanggungan dari pihak debitur/suami atau istri

Hal. 13 dari 14 Hal. Put. No. 523 K/Pdt/2013





Debitur/Tereksekusi, maka gugatan pembatalan lelang eksekusi dapat diajukan ke Pengadilan Negeri yang berwenang;

2. Bahwa gugatan pembatalan lelang eksekusi sebelum pelaksanaan lelang eksekusi dapat dilaksanakan berdasarkan dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 93/PMK.06/2010, tanggal 23 April 2010, yang berbunyi: "pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan, sebagaimana dimaksud pada asal 24 Peraturan Menteri Keuangan RI. Nomor: 93/PMK.06/2010, tanggal 3 April 2010, dapat dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal:

- a. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi, berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/suami-istri Debitur tereksekusi;
- b. Barang yang dilelang eksekusi dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana;
- c. Sita hak tanggungan untuk pelaksanaan lelang eksekusi atas tanah dan bangunan belum ada;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *judex facti* tidak salah menerapkan hukum.

Bahwa perjanjian telah jatuh tempo, lelang dapat dilaksanakan. *In casu* oleh karena belum ada Berita Acara Lelang, maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II belum selesai dengan kata lain bahwa eksekusi belum selesai ;

Bahwa eksekusi yang belum selesai dilaksanakan tidak dapat disanggah dalam bentuk gugatan, melainkan dalam bentuk perlawanan .

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka Para permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Anggia Murni tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;



Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ANGGIA MURNI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **11 Juli 2013** oleh **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I GUSTI AGUNG SUMANATHA, SH.,MH.**, dan **Dr. MUCHTAR ZAMZAMI, SH.,MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NINIL EVA YUSTINA, SH.,MHum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota  
ttd./

Ketua  
ttd./

**Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, SH.,**

**I GUSTI AGUNG SUMANATHA, SH.,MH.**,  
ttd./

**Dr. MUCHTAR ZAMZAMI, SH.,MH.**,

Panitera Pengganti  
ttd./

**NINIL EVA YUSTINA, SH.,MHum.,**

Biaya-biaya :

1. Meterai.....Rp 6.000,-

Hal. 15 dari 14 Hal. Put. No. 523 K/Pdt/2013



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

2. Redaksi.....Rp 5.000,-  
3. Administrasi Kasasi...Rp 489.000,-  
Jumlah.....Rp 500.000,-

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

**(PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,)**  
**NIP: 19610313 198803 1003**

**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)