



PUTUSAN

Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Nama : HARYANTO SUIWINATA, Jenis Kelamin: Laki - Laki, Tempat / Tgl.Lahir : Makassar, 24 April 1976, Umur : 46 tahun, Agama : Kristen, Pekerjaan : Wiraswasta, Tempat Tinggal:Jl. Ir. Soekarno No. 60, Kelurahan Dapu-Dapura, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari - Provinsi Sulawesi Tenggara.

Yang dalam hal ini telah memberikan surat kuasa kepada Muhammad Dedy, S.H. Basri,S.H. ,M.Kn. Advokat/pengacara keduanya beralamat dan berkantor di Kantor Advokat / Pengacara Muhammad Dedy, S.H. & Rekan di Jalan Syech Yusuf II no.36 Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dibawah register Nomor : 208/pdt/2023/PN Kdi tanggal 8/31/2023, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

Lawan

1. PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK CABANG KENDARI, yang beraamat di Jl. H. Abdul Silondae No. 45, Mandonga, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara 93111.

Yang dalam hal ini telah memberikan surat kuasa kepada Hananto Pramujari, S.H. Dewi Sri Hadrianingsih,S.H. dkk kesemuanya sebagai karyawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk beracara di Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara No.25/Pdt.G/2023/PN Kdi. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dibawah register

Halaman| 1 dari 30 PUTUSAN PERDATA No.145/PDT.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 220/pdt/2023/PN Kdi tanggal 10/3/2023, selanjutnya disebut sebagai yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, CQ. DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA, CQ. KANTOR WILAYAH DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA SULAWESI TENGGARA CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA KENDARI, yang beralamat di Jl. Made Sabara No. 6, Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara 93111.

Yang dalam hal ini telah memberikan surat kuasa kepada Adi Suharna, S.E. ,M.M. Sudirman,S.E. Mahyuddin Makmur, S.H. ,M.H. dkk kesemuanya untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jendral Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari, beralamat di Jalan Made Sabara Nomor 6 Kendari. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dibawah register Nomor : 305/pdt/2023/PN Kdi tanggal 6/4/2023, selanjutnya disebut sebagai yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

3. BADAN PERTAHANAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, CQ. KANTOR WILAYAH BADAN PETAHANAN NASIONAL SULAWESI TENGGARA, CQ. BADAN PERTAHANAN NASIONAL KOTA KENDARI yang beralamat di Jl. HEA Mokodompit No.9, Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara 93561,

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 21 Februari 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat (PS) objek perkara;

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi



TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari, dibawah Register Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Kdi., tanggal 21/2/2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Pokok Perkara dalam Gugatan

Obyek Gugatan

- Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Pesero) Tbk yang berkedudukan di Jakarta melalui Cabang Kendari, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari.
- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 02676/Bende, tanggal, 30 Oktober 2014, luas: 1.217 M2, terletak di Jalan Sao-Sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata, selanjutnya disebut SHM No.02676.
- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 07173/ Wua-wua, tanggal, 20 Nopember 1995, luas: 411M2, terletak di Jalan Sao-sao, Kelurahan Wua-Wua (sekarang Kelurahan Bende), Kecamatan Mandonga (sekarang Kecamatan Kadia) Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata, selanjutnya disebut SHM No. 07173.

II. Adapun Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan berdasarkan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat menjadi Debitur dari Tergugat I, dengan mendapatkan fasililitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Kantor Cabang Kendari sebesar Rp. 6.398.560.000,- (Enam Miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah), dengan tujuan kredit untuk pembelian rumah toko, dengan jangka waktu 120 bulan sejak, 9 Agustus 2016 berakhir 9 Agustus 2026.



2. Bahwa dari Fasilitas Kredit tersebut Penggugat telah memberikan Jaminan (agunan) berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173.

3. Bahwa pada tanggal, 17 Februari 2023, Tergugat II telah menerbitkan Pengumuman Membuka Lelang terhadap jaminan/agunan kredit Saudara Haryanto Suiwinata SHM No. 02676 dan SHM No. 07173 melalui alamat Domain [www.lelang Indonesia - DJKN](http://www.lelangIndonesia-DJKN).

4. Bahwa lelang tersebut berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang hingga saat ini masih belum ada peraturan pelaksanaannya. Hal mana ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 5 ayat (2) yang berbunyi "Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan Undang - Undang sebagaimana mestinya".

Sehingga terhadap UUHT masih belum ada peraturan pelaksanaannya sehingga Tergugat I dalam melakukan lelang eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT tetap diperlukan adanya Fiat dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari.

5. Bahwa terhadap lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat II melalui Domain [www.lelang Indonesia – DJKN](http://www.lelangIndonesia-DJKN) sebagaimana yang diumumkan:

Jenis Barang	Bukti Kepemilikan	Uraian
Tidak Bergerak Tanah berikut bangunan	SHM NO. 02676/ BENDE AN. HARYANTO SUIWINATA tanggal 30 Oktober 2014	Luas : 1217 m2 Lokasi : Jalan Sao- Sao Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara
Tidak Bergerak Tanah berikut bangunan	SHM NO.07173/ WUA-WUA AN. HARYANTO SUIWINATA tanggal 20	Luas : 411 m2 Lokasi : Jalan Sao- Sao Kelurahan Bende (dh. Wua- wua, Kecamatan



	November 1995	Kadia, (dh. Kec. Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara
2 Bidang tanah dengan total luas 1628 m2 berikut bangunan di Kota Kendari Rp. 3.840.900.000		
Cara Penawaran	: Closed Bidding	
Jaminan	: Rp. 806.600.000	
Batas Akhir Jaminan	: 20 Februari 2023	
Batas Akhir Penawaran	: 21 Februari 2023 jam 09. 30 WIB	

adalah termasuk dengan lelang ilegal, mengingat untuk melaksanakan Pasal 6 UUHT yang belum ada peraturan pelaksanaannya tidak dapat dilaksanakan dan atau belum berlaku sehingga untuk pelaksanaan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT diperlukan adanya Fiat dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi, oleh karena Tergugat I, dalam mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan pada Tergugat II, hanya berdasarkan pada Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Permenkeu ini adalah untuk kalangan Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) sendiri.

6. Bahwa dikarenakan lelang terhadap jaminan SHM No. 02676 dan SHM No. 07173, tidak mengacu pada Peraturan dan Perundang - Undangan yang berlaku maka lelang tersebut adalah Tidak Sah, Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat.

7. Bahwa Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary No. R10. CLN/0027/KPR/2016 tanggal, 9 Agustus 2016, yang berakhir tanggal, 9 Agustus 2026. Karena perjanjian tersebut belum berakhir, hal mana Tergugat I melalui Tergugat II tidak bisa melakukan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan



dalam Yurisprudensi Pengadilan Tinggi Medan Perkara No. 286/Pdt/1988/PT.Mdn dimana pihak Pengugat dikabulkan Petitumnya oleh Pengadilan Tinggi Medan, Hakim berpendapat bahwa, *"Klausul perjanjian kredit yang memberikan kewenangan kepada bank / kreditur untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian sebelum waktunya telah menetapkan posisi bank / kreditur sebagai pihak yang lebih kuat dari debiturnya,"* maka hal tersebut bertentangan dengan iktikad baik yang dalam Pasal 1338 KUHPerdara sangat menyinggung rasa keadilan masyarakat.

8. Bahwa terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, tanpa ada persetujuan dari Pengugat dalam menentukan Nilai Limit lelang yang secara sepihak ditentukan oleh Tergugat I, tanpa ada tim penilai yang independen (appraisal).

9. Bahwa terhadap penentuan Nilai Limit lelang tersebut Penggugat merasa dirugikan dan mengingat Penggugat adalah termasuk dengan konsumen, maka sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 UUPK huruf e UUPK dan PP No. 59 Tahun 2001 Pasal 7, mendapatkan hak untuk advokasi.

10. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sebagaimana ditegaskan dalam KUHPerdara

- Pasal 1365 yang berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, kewajiban orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

- Pasal 1366 yang berbunyi : *"Setiap orang bertanggungjawab tidak hanya untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian dan kurang hati-hatinya"*

11. Bahwa terhadap Penggugat selaku konsumen berhak mendapatkan Hak Advokasi berdasarkan Amanah UUPK dan PP No. 59 tahun 2001 dan telah dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas pelaksanaan lelang tersebut maka sebagaimana ditegaskan dalam UUPK :



- Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi “Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan / atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau di perdagangkan”

- Pasal 28 yang berbunyi “Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22 dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha”

- Pasal 45 ayat (1) huruf c yang berbunyi “Lembaga perlindungan konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum”.

- Pasal 46 ayat (1) huruf c yang berbunyi “Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikan organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya”.

12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, memerintahkan dan atau menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHM No. 02676 dan SHM No. 07173, dinyatakan tidak sah, dan Batal Demi Hukum.

13. Bahwa terhadap lelang 2 (dua) Bidang tanah dengan total luas 1628 m2 berikut bangunan di Kota Kendari dan atau hak tanggungan terhadap SHM No. 02676 dan SHM No. 07173 merupakan lelang yang tidak sah, maka Tergugat II untuk menghentikan proses lelang tersebut tanpa adanya Fiat dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari.

14. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah pula menimbulkan kerugian inmateriil pihak Penggugat, hal



mana Penggugat merasa malu, yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Pengugat serta keluarga Penggugat berupa semakin terpuruknya Pengugat yang pada pokoknya berakibat pada mental Penggugat dimana Pengugat menjadi stress, trauma dan tertekan secara mental.

15. Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, maka sudah seyakinya jika di letakkan sita jaminan atas obyek perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan sebagai berikut :

- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 02676/Bende, tanggal 30 Oktober 2014, luas: 1.217 M2, terletak di Jalan Sao-Sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata.

- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 07173/Wua-Wua, tanggal 20 November 2995, luas: 411 M2, terletak di Jalan Sao-Sao, Kelurahan Wua-Wua (sekarang Kelurahan Bende), Kecamatan Mandonga (sekarang Kecamatan Kadia), Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata.

16. Bahwa sebidang tanah dan bangunan sebagai berikut :

- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 02676/Bende, tanggal 30 Oktober 2014, luas: 1.217 M2, terletak di Jalan Sao-Sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata.

- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 07173/Wua-Wua, tanggal 20 November 2995, luas: 411 M2, terletak di Jalan Sao-Sao, Kelurahan Wua-Wua (sekarang Kelurahan Bende), Kecamatan Mandonga (sekarang Kecamatan Kadia), Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata.



Tidak dapat diubah atau dipindah tangankan termasuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun dengan adil maupun kecuali sudah ada keputusan yang bekekuatan hukum tetap.

17. Bahwa Pengugat yang miliknya telah diakui, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI No. 5/1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan pula hak-hak lainnya yang diakui, dijamin dan dilindungi oleh UU RI No 8 tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen. Namun hak-hak Pengugat tersebut diatas merasa dihalang-halangi akibat daripada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (pelaku usaha besar) sebagaimana teruraikan tersebut diatas.

18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan Pengugat teruraikan diatas, maka perbuatan Tegugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur-unsur melawan hukum, sebagaimana rumusan pasal 1365 KUHPerdara.

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa *"Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut."*

Terdapat 4 unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum ;

1. Perbuatan melawan hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalah;dan
4. Hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum menurut yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subyektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian seta tidak hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan



dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak di syaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternative telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum

19. Bahwa Pengugat adalah korban kekeliruan dan atau pelanggaran Tergugat I yang tidak menaati Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku maka Pengugat adalah debitur yang layak mendapat perlindungan hukum yang artinya tidak bisa kesalahan Tergugat I, dilimpahkan kepada orang lain atau Pengugat.

Maka berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, Pengugat memohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari berkenan untuk memutuskan :

DALAM PROVISI

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir veslag) yang diletakan pada harta Pengugat sebidang tanah dan bangunan sebagai berikut :

- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 02676/Bende, tanggal 30 Oktober 2014, luas: 1.217 M2, terletak di Jalan Sao-Sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata.

- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 07173/Wua-Wua, tanggal 20 November 2995, luas: 411 M2, terletak di Jalan Sao-Sao, Kelurahan Wua-Wua (sekarang Keluturahan Bende), Kecamatan Mandonga (sekarang Kecamatan Kadia), Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata.

2. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah dan bangunan sebagai berikut :



- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 02676/Bende, tanggal 30 Oktober 2014, luas: 1.217 M2, terletak di Jalan Sao-Sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata.

- Sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 07173/Wua-Wua, tanggal 20 November 2995, luas: 411 M2, terletak di Jalan Sao-Sao, Kelurahan Wua-Wua (sekarang Kelurahan Bende), Kecamatan Mandonga (sekarang Kecamatan Kadia), Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, atas nama Haryanto Suiwinata.

Tidak dapat diubah atau dipindah tangankan termasuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun dengan dalil apapun kecuali sudah ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tegugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Memerintahkan kepada Tegugat I untuk segera menghentikan segala daya upaya lelang yang disampaikan kepada Penggugat.
4. Menyatakan lelang yang dilaksanakan secara Penawaran Tertutup melalui Domain [www. lelang Indonesia](http://www.lelang Indonesia) – DJKN oleh Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah / batal demi hukum.
5. Menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, a quo telah menimbulkan kerugian inmateriil bagi pihak Pengugat a quo.
6. Menyatakan Tergugat I telah menyebabkan kerugian secara inmateriil kepada Pengugat mengalami banyak penderitaan mental / psikis karena sudah merasa dikecewakan dan tidak mendapatkan informasi yang jelas yang demikian yang berdampak pada kerugian pada inmateriil yang diderita oleh Pengugat yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Pengugat serta keluarga Pengugat berupa hilangnya kepercayaan diri Pengugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara a quo.
8. Menghukum Tergugat I membayar semua biaya perkara.

Atau :

Mohon putusan seadil-adilnya sesuai dengan keadilan dan kebenaran

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan telah datang menghadap dipersidangan untuk Penggugat telah hadir Kuasanya, dan Tergugat I, Tergugat II telah hadir Kuasanya, kecuali terhadap Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetap tidak hadir serta tidak pula menunjuk kuasanya dalam persidangan, berdasarkan risalah panggilan tanggal 6 April 2023, tanggal 2 Maret 2023, serta Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang hadir persidangan, melalui mediasi sesuai Perma No. 1 tahun 2016 tentang Mediasi, akan tetapi mediasi tersebut tidak berhasil sesuai dengan laporan hasil mediasi Mediator Non Hakim bernama IR.Irwansyah Matalapu, MBA ,MM ,CPArb ,CPM ,CPC. tanggal 26 Mei 2023 sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, yang uraian selengkapnyanya termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Ketua menjelaskan bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2018 Jo. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019, Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik maka para pihak diwajibkan untuk :

1. Mengikuti proses acara persidangan secara elektronik yang dimulai dari acara Jawaban, Replik, Duplik dan Kesimpulan;
2. Melaksanakan sidang pembuktian sesuai dengan hukum acara yang berlaku;
3. Menerima panggilan sidang dan pemberitahuan putusan perkara perdata secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sepakat dan bersedia sidang secara elektronik (e court) untuk jawab menjawab dan bukti-bukti secara elektronik (e-Litigasi);

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi, Jawaban tanggal 30 Mei 2023. secara elektronik (e-Litigasi), yang pada pokoknya sebagai berikut :

salin

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi, Jawaban tanggal 30 Mei 2023. secara elektronik (e-Litigasi), yang pada pokoknya sebagai berikut :

salin

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik, kemudian Para Tergugat telah mengajukan Duplik yang uraian selengkapnya sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Surat Nomor : 10.SP/BMP/35/2016 tanggal 31 Maret 2016, Perihal : Penawaran Limit Indikatif Kredit Properti/Konsumtif Beragun Properti, diberi tanda bukti P.1; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
2. Fotokopi Surat Nomor : 010820166099162990001 Tanggal 09 Agustus 2016, Perihal : Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Mandiri KPR, diberi tanda bukti P.2; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02676 Tanggal 30 Oktober 2014, luas : 1.217 M², terletak di jalan Sao-sao, Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, diberi tanda bukti P.3; (bukti fotokopi dari fotokopi);
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7173, tanggal 20 Nopember 1995 luas : 411 M² terletak di Jalan Sao-sao Kelurahan Wua-Wua (sekarang Kelurahan Bende), Kecamatan Mandonga (Sekarang Kecamatan Kadia)

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, diberi tanda bukti P.4;
(bukti fotokopi dari fotokopi);

5. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor : R10.CLN/0027/KPR/2016, diberi tanda bukti P.5; (bukti telah sesuai dengan aslinya);

6. Fotokopi Bukti Cetak Rekening Koran antara tahun 2018-2022, diberi tanda bukti P.6; (bukti telah sesuai dengan aslinya);

7. Asli dan fotocopi, Surat Nomor : MNR.RCR/REG.MKS. 7569/2022 tanggal 11 Maret 2022, Perihal : Pernyataan Wanprestasi (Default), diberi tanda bukti P.7; (bukti telah sesuai dengan aslinya);

8. Printout foto Dokumen asli tanpa pembanding, 1 (satu) buah foto Dokumentasi Lokasi Rumah Toko, diberi tanda bukti P.8; (bukti telah sesuai dengan aslinya);

9. Printout foto Dokumen asli tanpa pembanding, 1 (satu) buah foto Dokumentasi Lokasi Rumah Toko, diberi tanda bukti P.9; (bukti telah sesuai dengan aslinya);

10. Fotokopi Link, Pengumuman Lelang tanggal 17 Februari 2023, terhadap Jaminan/Agunan Kredit Saudara Haryanto Sulwinata SHM No. 02676 dan SHM No. 07173 melalui alamat Domain www.lelang Indonesia DJKN, diberi tanda bukti P.10; (bukti fotokopi dari fotokopi);

11. Fotokopi Final Report Penilaian Aset Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Damianus Ambur & Rekan atas SHM No. 02676 dan SHM No. 07173, atas nama Haryanto Suiwinata tertanggal 29 Juni 2016, diberi tanda bukti P.11; (bukti telah sesuai dengan aslinya);

12. Fotokopi Undang-undang Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, diberi tanda bukti P.12; (bukti telah sesuai dengan aslinya);

13. Fotokopi Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti P.13;

- Pasal 1338
- Pasal 1365
- Pasal 1366

(bukti telah sesuai dengan aslinya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Undang-undang Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tangungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, diberi tanda bukti P.14; (bukti telah sesuai dengan aslinya);

Fotokopi bukti-bukti P.1 s/d P.14 masing-masing seluruh surat bukti telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dijadikan surat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya/sanggahannya telah mengajukan bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Mandiri KPR Secondary Nomor. RIO.CLN/0027/KPR/2016 tanggal 09 Agustus 2016, bermaterai cukup, ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku Debitur dengan TERGUGAT I selaku Kreditur, diberi tanda bukti TI.1; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
2. Fotokopi Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumsif PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tanggal 09 Agustus 2016, bermaterai cukup, ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku Debitur dengan TERGUGAT I selaku Kreditur, diberi tanda bukti TI.2; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
3. Fotokopi Akta notarial Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 09 Agustus 2016 dibuat oleh Rayan Riadi, SH.,M.kn., Notaris di Kota Kendari, diberi tanda bukti TI.3; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 7173/1 Wua-wua tanggal 20 November 1995 atas nama Haryanto Siuwinata, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari, diberi tanda bukti TI.4; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02676/Wua-wua tanggal 30 Oktober 2014 atas nama Haryanto Siuwinata, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari, diberi tanda bukti TI.5; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02384/2017 tanggal 17 Oktober 2017, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 309/2016 oleh Rayan, SH.,M.kn.,Notaris di Kota Kendari, diberi tanda bukti TI.6; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
7. Fotokopi Sistem Bank History Kolektibilitas, diberi tanda bukti TI.7; (bukti telah berupa fotokopi dari printout);

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/REG.MKS.1115/2022 tanggal 14 Januari 2022 beserta bukti kirim via Pos Indonesia, diberi tanda bukti TI.8; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
9. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/REG.MKS.3117/2022 tanggal 03 Februari 2022, beserta Bukti Kirim Via Pos Indonesia, diberi tanda bukti TI.9; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
10. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No. MNR.RCR/REG.MKS.5517/2022 tanggal 22 Februari 2022, beserta Bukti Kirim Via Pos Indonesia, diberi tanda bukti TI.10; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
11. Fotokopi Surat MNR.RCR/REG.MKS.7569/2022 tanggal 11 Maret 2022 Perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), beserta Bukti Kirim Via Pos Indonesia, diberi tanda bukti TI.11; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
12. Fotokopi Surat MNR.RCR/REG.MKS.28398/2022 tanggal 22 Juli 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara Suiwinata, diberi tanda bukti TI.12; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
13. Fotokopi Surat MNR.RCR/REG.MKS.28398/2022 tanggal 22 Juli 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara Haryanto Suiwinata, diberi tanda bukti TI.13; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
14. Fotokopi Pengumuman Lelang I (Pertama) tanggal 22 Juli 2022, diberi tanda bukti TI.14; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
15. Fotokopi Pengumuman Koran Setempat yaitu di Surat Kabar Harian Berita Kota Kendari tanggal 11 Agustus 2022, diberi tanda bukti TI.15; (bukti fotokopi dari fotokopi);
16. Fotokopi Pengumuman Lelang II (Kedua) tanggal 11 Agustus 2022, diberi tanda bukti TI.16; (bukti telah sesuai dengan aslinya);
17. Fotokopi Laporan Penilaian asset dari Kantor Jasa Penilai Publik Independent Muttaqien Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan rekan (MBPRU) tanggal 16 Februari 2022, diberi tanda bukti TI.17; (bukti fotokopi dari fotokopi);

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti-bukti TI.1 s/d TI.17 masing-masing seluruh surat bukti telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dijadikan surat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II, Turut Tergugat, tidak mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat, telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang telah memberikan keterangan dipersidangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Manisah dibawah sumpah pada pokoknya :

- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat adalah hubungan kerja, dimana saksi adalah karyawan yang bekerja dengan Penggugat dan Penggugat yang memberi saksi gaji.
- Bahwa saksi kerja di bagian admin;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak selalu datang tapi pernah ada ke kantor saksi;
- Bahwa ada pernah datang surat mengenai lelang pertama pada bulan Agustus 2022 dan lelang terakhir saksi disampaikan oleh Penggugat dan Penggugat dapat informasi dari keluarga dan saksi diperlihatkan bukti surat lelang yaitu bukti surat P.10;
- Bahwa Laundry digunakan sejak tahun 2022 Sedangkan Kantor Pemasaran sejak tahun 2021sebelumnya dijadikan toko minuman sejak akhir tahun 2018;
- Bahwa saksi hanya sebagai admin di Kantor Laundry dan Kantor Pemasaran saja;
- Bahwa saksi pernah membayar utang ke Bank Mandiri sejak tahun 2019, baik secara aplikasi Bank Mandiri melalui Penggugat;
- Bahwa uang pembayaran sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) sebulan tapi sebulan itu kadang tidak full pembayarannya dalam setahun terkandung pemasukan yang ada;
- Bahwa Sejak Penggugat menerima surat lelang, Penggugat tidak pernah lagi membayar utang Ke Bank Mandiri;
- Bahwa setahu saksi awalnya sebulan sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) dan naik lagi angsurannya pada tahun 2022 yaitu sebasr Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah);

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tahun 2018 Penggugat mulai tidak membayar utangnya lalu ada pembicaraan antara Penggugat dengan Bank Mandiri baru turun angsurannya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) lalu Penggugat baru membayarnya;

- Bahwa Utang Penggugat ke Bank Mandiri sebesar Rp.6 milyar (enam milyar rupiah);

2. Saksi Irwan Idris dibawah sumpah pada pokoknya :

- Bahwa Hubungan saksi dengan Penggugat adalah hubungan teman kerja yaitu hubungan property dengan Penggugat;

- Bahwa saksi mengetahui, saksi di hadirkan dipersidangan hari ini mengenai surat lelang dari kantor PPKNL;

- Bahwa menurut cerita Penggugat bahwa Ruko atau bangunan itu di take over kepada Penggugat kepada Pak Jonas tapi tidak ada surat perjanjiannya dan bukan Penggugat yang meminjam uang ke Bank Mandiri;

- Bahwa saksi tidak mengetahui, berapa jumlah nilai uang yang di pinjam Pak Jonas ke Bank Mandiri;

- Bahwa Kira-kira harga toko tersebut adalah sebesar Rp. 3 Milyaar (tiga milyar rupiah);

- Bahwa ada niat baik dari Penggugat untuk membayar utang ke Bank Mandiri tapi karena ada surat lelang dari Tergugat II maka Penggugat tidak ingin membayar lagi padahal Penggugat ingin sekali memiliki toko atau ruko atau bangunan tersebut;

- Bahwa saksi mengirakan harga ruko atau bangunan tersebut senilai Rp. 3 Milyar (tiga milyar rupiah) karena disekitar lokasi tersebut harga ruko memang senilai Rp. 3 milyar (tiga milyar rupiah);

- Bahwa letak ruko Jalan Sao-Sao dekat Kantor Notaris Rayan;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;



Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi para tergugat tersebut, adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa sebelum masuk pertimbangan substansi pokok perkara, maka berdasarkan *ex officio* Hakim melihat adanya hal-hal yang relevan dan penting untuk dipertimbangkan dalam syarat formalitas surat gugatan, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan syarat formil dari gugatan penggugat sebelum mempertimbangkan lebih lanjut terhadap dalil-dalil eksepsi para tergugat selebihnya, dengan pertimbangan hukum tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam pokok dalil posita dan petitum gugatan penggugat mendalilkan bahwa Penggugat menjadi Debitur dari Tergugat I, dengan mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Kantor Cabang Kendari sebesar Rp. 6.398.560.000,- (Enam Miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah), dengan tujuan kredit untuk pembelian rumah toko, dengan jangka waktu 120 bulan sejak, 9 Agustus 2016 berakhir 9 Agustus 2026. Dan dari Fasilitas Kredit tersebut Penggugat telah memberikan Jaminan (agunan) berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173. Kemudian pada tanggal, 17 Februari 2023, Tergugat II telah menerbitkan Pengumuman Membuka Lelang terhadap jaminan/agunan kredit Saudara Haryanto Suiwinata SHM No. 02676 dan SHM No. 07173 melalui alamat Domain [www.lelang Indonesia](http://www.lelangIndonesia.com) – DJKN (bukti T.1-15, T.1-16). Serta hal ini sejalan dengan bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, dan bukti T.1-1, T.1-2, T.1-3, T.1-4, T.1-5, T.1-6, serta keterangan saksi Irwan Idris, saksi Manisah;

Menimbang, bahwa terkait fasilitas Kredit diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat menjadi Debitur dari Tergugat I, dengan mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Kantor Cabang Kendari sebesar Rp.6.398.560.000,00 (Enam Miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) dengan jangka waktu 120 bulan, dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fasilitas Kredit tersebut Penggugat telah memberikan Jaminan (agunan) berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1-17 adanya Penilai Aset Kantor Jasa Penilai Publik dari Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan, pada tanggal 16 Februari 2022, terhadap Jaminan (agunan) berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173. Kesimpulan nilai Rp.3.840.900.000,00 (tiga miliar delapan ratus empat puluh juta sembilan ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan P-1 surat tanggal 31 Maret 2016, dari Bank Mandiri kepada Haryanto Suiwinata (Penggugat) yakni adanya Penawaran dari pihak bank Mandiri dengan limit indikatif kredit property/ Konsumtif beragun Properti sampai dengan sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah). Dengan tenor sampai dengan 120 bulan sejak tanggal 9 Agustus 2016 berakhir tanggal 9 Agustus 2026.; dan selanjutnya berdasarkan bukti P-2, P-3, P-4, P-5, dan bukti T.1-1, T.1-2, T.1-3, T.1-4, T.1-5, T.1-6, pada akhirnya bahwa Penggugat mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Kantor Cabang Kendari sebesar Rp.6.398.560.000,00 (Enam Miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah), dari Fasilitas Kredit tersebut Penggugat telah memberikan Jaminan (agunan) berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173.

Menimbang, bahwa dengan adanya fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterima Penggugat melalui Kantor Cabang Kendari sebesar Rp.6.398.560.000,00 (Enam Miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah), dari Fasilitas Kredit tersebut Penggugat telah memberikan Jaminan (agunan) berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173. Dan berdasarkan pertimbangan diatas Maka tentu yang menjadi pertanyaan apakah pada saat bank Mandiri (Tergugat I) telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Penggugat apakah sudah terdapat Tim Penilai yang akuntabel atau apakah sudah terdapat Penilai Aset Kantor Jasa Penilai Publik terkait analisa terhadap jaman (agunan) berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173. Tersebut;

Menimbang, bahwa adanya Tim Penilai yang akuntabel atau Penilai Aset Kantor Jasa Penilai Publik terkait analisa terhadap jaman (agunan) yang memiliki sertifikasi lembaga penilai maka penting hal ini terkait objek jaminan

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi

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

berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173. Serta Hal ini Sangat penting mengingat Penggugat diawal pinjaman dengan tenor sampai dengan 120 bulan sejak tanggal 9 Agustus 2016 berakhir tanggal 9 Agustus 2026 dari pihak Bank Mandiri Kantor Cabang Kendari (Tergugat I) telah mendapatkan uang pinjaman sebesar Rp.6.398.560.000,00 (Enam Miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) dan tentu alur lembaga perbangkan seharusnya telah terdapat analisa uang nilai pinjaman yang diberikan kepada Penggugat harus lebih kecil dari total nilai asset jaminan yang diserahkan sebagai jamian terkait harga nilai asset yang dijaminakan berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173. Yang telah diserahkan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa disatu sisi apa bila bank Mandiri (Tergugat I), dalam perkara ini menyatakan menilai Penggugat wanpretasi atas pembayaran Fasilitas Kredit yang telah diterima oleh Penggugat, dan untuk menutup kerugian lebih besar perbangkan akan melakukan pelelangan asset jaminan, maka dalam hal ini penting untuk keterbukaan informasi publik terkait kepastian hukum terkait penilaian asset terkait objek jaminan berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173. Maka hal ini penting agar dapat membuka informasi awal mula disetujuinya pemberian fasilitas kredit kepada Penggugat pada tanggal 9 Agustus 2016, sebesar Rp.6.398.560.000,00 (Enam Miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) sedangkan saat akan dilakukan pelalangan asset oleh Penilai Aset Kantor Jasa Penilai Publik dari Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan, pada tanggal 16 Februari 2022, terhadap Jaminan (agunan) berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173. Kesimpulan nilai Rp.3.840.900.000,00 (tiga miliar delapan ratus empat puluh juta sembilan ratus ribu rupiah). Sehingga atas nilai asset fasilitas kredit sangat jauh penurunan nilai asset terkait objek jaminan berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173 yang dijadikan Jaminan (agunan).

Menimbang, bahwa sehingga untuk menghindari lembaga peradilan sebagai ruang legalitas hukum semata, maka wajib terlebih dahulu membuktikan siapa pihak-pihak penilai atau pihak-pihak lembaga penilai diawal pemberian fasilitas kredit kepada Penggugat dan hal ini untuk menyeimbangkan pembuktian hukum terhadap suatu putusan hukum karena atas adanya pemberian fasilitas kredit dengan mengacu antara nilai asset jaminan (agunan)

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada awal penilaian pemberian fasilitas kredit dan pada nilai aset jaminan (agunan) saat pada ini yang sangat jauh penurunan nilai aset tersebut;

Menimbang, bahwa pihak yang terlibat dalam persetujuan pemberian fasilitas kredit pada awal penilaian aset jaminan (agunan) maka harus dibuka data-datanya untuk menjelaskan fakta hukum dipersidangan peradilan, dan terhadap adanya pihak Penilai Aset Kantor Jasa Penilai Publik dari Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan, pada tanggal 16 Februari 2022, telah menilai (agunan) berupa SHM No. 02676 dan SHM No. 07173. Kesimpulan nilai Rp.3.840.900.000,00 (tiga miliar delapan ratus empat puluh juta sembilan ratus ribu rupiah). Maka selanjutnya Majelis menilai penting menarik pihak Penilai Aset Kantor Jasa Penilai Publik dari Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan sebagai pihak dalam perkara ini, maka seharusnya Penggugat harus menarik pihak-pihak lain yang belum dijadikan pihak dalam perkara ini baik sebagai pihak tergugat atau turut tergugat dalam perkara gugatan penggugat **A quo**.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, secara *ex officio* Hakim maka Gugatan Penggugat adalah terdapat Kurang Pihak dan beralasan untuk Majelis menyatakan adanya kurang pihak dalam gugatan penggugat dan oleh karenanya dalil gugatan Pengugat dalam pokok gugatannya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pihak-pihak lain di dalam objek perkara yang belum ditarik sebagai pihak dalam gugatan penggugat **A quo**, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak karena tidak menjadikan atau ditariknya para pihak terkait sebagai tergugat atau sebagai turut tergugat dalam perkara ini, dengan tujuan yang nantinya dapat memudahkan didalam pemenuhan subjek hukum serta untuk tercapainya pemenuhan konsekuwensi agar semua subjek hukum dapat tunduk dan taat atas eksekusi suatu putusan hukum atau dapat dipahami agar pihak-pihak tersebut dapat tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak-pihak tergugat yang digugat dalam perkara ini belumlah lengkap, dan oleh karena pihak/subjek gugatan penggugat tersebut telah secara nyata terdapat kurang pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak didalam gugatan, Maka oleh karena pihak/subjek gugatan

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak lengkap/kurang pihak dan Majelis Hakim berkesimpulan gugatan penggugat adalah gugatan kurang pihak (*Exceptio plurium litis consortium*) adalah cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum telah dinyatakan gugatan penggugat yang kurang pihak (*Exceptio plurium litis consortium*), maka Majelis mengesampingkan seluruh dalil eksepsi selain dan selebihnya dan oleh karena putusan belum memasuki pertimbangan tentang dalam pokok perkara maka terhadap adanya tuntutan-tuntutan, dan surat bukti-bukti, saksi-saksi, selebihnya sudah sepatutnya dikesampingkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa maka sudah sepatutnya Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dan terhadap dalil-dalil eksepsi selain dan selebihnya yang mengikuti dan melandasinya dalam seluruh eksepsi **A quo** oleh karenanya tidaklah relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan dikesampingkan untuk selebihnya serta terhadap tuntutan-tuntutan lain yang mengikuti dan melandasinya oleh karenanya beralasan hukum untuk patut dikesampingkan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan kurang pihak (*Exceptio plurium litis consortium*) maka pokok gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap surat bukti dan saksi-saksi, yang diajukan oleh para pihak, maka karena putusan ini belum memasuki tentang pokok perkara dan terhadap bukti-bukti surat dan saksi-saksi, tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak dapat diterima sehingga Penggugat adalah pihak yang kalah, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul selama pemeriksaan perkara ini ;

Mengingat, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan penggugat kurang pihak (*Exceptio plurium litis consortium*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 490.000,00 (empat ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Selasa tanggal 8 Agustus 2023, oleh kami **Ahmad Yani, S.H. ,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H. ,M.H.** dan **Sera Achmad, S.H. ,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan pada hari Selasa tanggal 8 Agustus 2023 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh **Ahmad Yani, S.H. ,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H. ,M.H.** dan **Wahyu Bintoro, S.H.** dibantu oleh **Bernadethe Nisawaty, S.H. ,M.H.** Panitera Pengganti dan hadir oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat tersebut;

Hakim-hakim Anggota, Hakim Ketua,

Arya Putra N Kutawaringin, S.H. ,M.H.

Ahmad Yani, S.H. ,M.H.

Wahyu Bintoro, S.H.

Panitera Pengganti,

Bernadethe Nisawaty, S.H. ,M.H.

Rincian Biaya :

1.Pendaftaran Rp. 30.000,00

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata No 25/Pdt.G/2023/PN Kdi

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

2. Biaya ATK	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	360.000,00
3. Biaya PNBP Panggilan	Rp.	30.000,00
4. Biaya sumpah	Rp.	00,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	00,00
5. Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	00,00
6. Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00
7. Materai Putusan	Rp.	10.000,00
		----- +
Jumlah	: Rp.	490.000,00

(empat ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Disclaimer

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