



PUTUSAN

Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Bujang Chaniago, bertempat tinggal di Jl H Azhari Rt.046, Rw.007, Kelurahan Kalidoni, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Kalidoni, Kalidoni, Kota Palembang, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Purwata Adi Nugraha, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Pan & Co. Lawyers Jl. Sudirman No. 102 Kel. 20 Ilir D-1 Kec. Ilir Timur II Palembang - Sumatera Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2024 berdasarkan surat kuasa yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 671/Pdt/SK2024/PN.Plg tanggal 25 Juni 2024, sebagai **Penggugat** ;

Lawan

PT Bank Mandiri (persero) Tbk. C.Q PT Bank Mandiri (persero) Tbk. - Kantor Area Palembang Sudirman, tempat kedudukan Jl. Jend. Sudirman No. 419 Lt. 2, Kota Palembang, Sumatera Selatan - 30134, 24 Ilir, Bukit Kecil, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rossi Alfionita Dkk Advokat yang berkantor Pusat di Plaza mandiri Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2024 berdasarkan surat kuasa Nomor: JRB.R02/LGL.0031/2024 tanggal 1 Juli 2024 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 806/Pdt/SK2024/PN.Plg tanggal 16 Juli 2024, sebagai **Tergugat**;

Notaris/ppat Muhammad Zaini, S.H., bertempat tinggal di Jalan Mesjid Lama No. 166, Kelurahan 17 Ilir, Telp (0711) 354828, Palembang 30125, 17 Ilir, Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Adi Gunawansyah, SH.,MH,CPL dan Satria Djaya Kesuma, SH Adalah Advokat dan Pengacara pada kantor Hukum BIRO KONSULTAN DAN BANTUAN HUKUM "COBRA"PALEMBANG beralamat di Jalan yayasan I No. 27 Rt. 14 Kel. Sungai buah Kec. Ilir Timur II Palembang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 111/SK/BKBH/AS/VI/2024 tanggal 28 Juni 2024 berdasarkan surat kuasa yang telah didaftarkan dikepaniteraan

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 828/SK2024/PN.Plg tanggal 22 Juli 2024, sebagai **Turut Tergugat I**;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Palembang, tempat kedudukan Jl. Kapten A. Rivai No. 4, Sungai Pangeran, Kec. Ilir Timur I, Kota Palembang 30129, Sungai Pangeran, Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Kahfi, Dkk secara bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili pemerintah Republik Indonesia C.q. kementerian keuangan Republik Indonesia c.q direktorat jenderal kekayaan Negara z.1 kantor wilayah DJKN sumatera selatan, jambi dan Bangka Belitung c.1 kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Palembang beralamat di Jalan Kapten A. Rivai No. 4 Kelurahan Sungai Pangeran Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: SKU-24/MK.6/WKN.04/2024 tanggal 5 Juli 2024 berdasarkan surat kuasa yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 740/Pdt /SK2024/PN.Plg tanggal 09 Juli 2024, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 11 Juni 2024 dalam Register Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. TENTANG LATAR BELAKANG PERJANJIAN DAN PERBUATAN WANPRESTASI TERGUGAT

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah Debitur Kredit Mandiri Kepemilikan Rumah dari TERGUGAT, dengan Objek Pembiayaan berupa :
 - **Sebidang tanah berikut bangunan Rumah Toko (Ruko)**, yang terletak di Jalan Tengkuruk Permai Blok B No.97 Kel 16 Ilir, Kec Ilir Timur I Kota Palembang seluas 60 M² (enam puluh meter persegi) setempat dikenal **RUKO/TOKO RIZKY ILAHI**, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No.990/16 Ilir a.n Bujang Chaniago (selanjutnya disebut sebagai **OBJEK PEMBIAYAAN**);
2. Bahwa, pada mulanya PENGGUGAT menerima Surat Penawaran dari TERGUGAT Nomor: **RTB.CLN/LF.SPPK.KPR.02234/11/2016**, tanggal 28

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg

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

November 2016, yang pada pokoknya TERGUGAT menawarkan kepada PENGGUGAT pemberian Fasilitas Kredit, dengan Limit Kredit sebesar **Rp.5.889.000.000,-** (*lima milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta rupiah*) untuk pembelian OBJEK PEMBIAYAAN;

3. Bahwa, atas adanya Surat Penawaran tersebut, selanjutnya PENGGUGAT dan TERGUGAT bersepakat untuk saling mengikatkan diri dalam PERJANJIAN KREDIT yang dibuat oleh dan di hadapan TURUT TERGUGAT I, sebagaimana dimaksud dalam **Akta Nomor : 47** tanggal 30 November 2016, yang pada pokoknya mengatur hal-hal sebagai berikut:

- Tujuan Kredit Pembiayaan adalah pembelian OBJEK PEMBIAYAAN untuk dimiliki PENGGUGAT, yang merupakan Fasilitas Kredit Ke-1;
- Jumlah Kredit yang diberikan adalah **Rp.5.889.000.000,-** (*lima milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta rupiah*);
- Jangka Waktu Fasilitas Kredit adalah **180 (seratus delapan puluh) bulan** terhitung sejak pencairan fasilitas kredit;
- Pembayaran kembali dilakukan melalui 180 (*seratus delapan puluh*) kali angsuran yang dibayarkan setiap bulan, selambat lambatnya tiap tanggal 30 (*tiga puluh*), dan untuk pertama kali dibayarkan pada tanggal **30 Desember 2016**;
- Besaran angsuran pertama kali ditentukan sebesar **Rp.55.499.215,-** (*lima puluh lima juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus lima belas rupiah*). Besaran angsuran ini dapat berubah ubah sesuai dengan besarnya bunga Fasilitas Kredit;
- Pembayaran angsuran dilakukan dengan melakukan pendebitan/pengambilan dana dalam rekening tabungan PENGGUGAT;
- Bunga atas Fasilitas Kredit adalah sebesar: 7,77 % (*tujuh koma tujuh puluh tujuh persen*) p.a Fixed Rate untuk 2 (*dua*) tahun pertama, 8,77 % (*delapan koma tujuh puluh tujuh persen*) p.a Fixed Rate untuk 3 (*tiga*) tahun pertama, dan untuk selanjutnya disesuaikan dengan Suku Bunga yang berlaku di TERGUGAT;

4. Bahwa, dari awal perjanjian yaitu tanggal **30 Desember 2016**, PENGGUGAT selalu menyediakan dana yang cukup dalam rekening guna pembayaran angsuran dapat dilakukan tepat waktu, **dan hal ini terus PENGGUGAT lakukan setiap bulan**;

5. Bahwa, sebagaimana diketahui bersama pada tahun 2020, kondisi dunia termasuk Indonesia dilanda oleh wabah Covid-19 yang terjadi secara masif

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



sehingga pada saat itu Covid-19 merupakan Pandemi dan dinyatakan sebagai **suatu bencana nasional**. Hal ini berdampak pada perekonomian Indonesia, dan berimbas kepada pedagang-pedagang mikro di pasar tradisional, termasuk PENGUGAT yang sehari-harinya merupakan pedagang pakaian di Pusat Perbelanjaan Tengkuruk Permai - Pasar 16 Ilir Palembang;

6. Bahwa Pandemi Covid-19 telah mengakibatkan **penurunan yang sangat drastis** pada usaha penjualan pakaian yang dijalankan oleh PENGUGAT selama ini, dan lebih jauh menyebabkan PENGUGAT mengalami kesulitan kondisi keuangan yang berakibat **pembayaran angsuran kredit kepada TERGUGAT yang selama ini lancar menjadi tidak terbayar karena keadaan memaksa**;
7. Bahwa, dampak Pandemi Covid-19 tentunya sangat dirasakan PENGUGAT pada saat pandemi berlangsung, namun lebih jauh dampak sesungguhnya justru dirasakan PENGUGAT setelah pandemi berakhir sebagai *Domino Effect* dari pandemi itu sendiri, belum lagi Pasca Pandemi Covid-19 berakhir, terjadi disrupsi teknologi dimana model perdagangan yang dilakukan masyarakat mulai beralih ke sistem Online/Digital, hal ini nampak nyata dimana pada saat gugatan ini diajukan, **banyak toko-toko di Pusat Perbelanjaan tersebut yang kosong dan tidak ada pembeli**, termasuk toko milik PENGUGAT meskipun saat ini Pandemi Covid-19 sudah resmi dinyatakan berakhir;
8. Bahwa, apabila kita kembali pada situasi pada saat Pandemi berlangsung, PENGUGAT jelas jelas mengalami penurunan kondisi perekonomian secara drastis yang mana usaha penjualan pakaian PENGUGAT yang awalnya menghasilkan keuntungan yang cukup banyak, menjadi tidak ada keuntungan sama sekali, bahkan menjadi merugi, sampai sampai PENGUGAT harus memberhentikan hampir seluruh pegawai tokonya, dari yang semula 17 (*tujuh belas*) orang menjadi 1 (*satu*) orang saja;
9. Bahwa, meskipun dalam kondisi yang serba sulit, **PENGUGAT tetap berupaya** memenuhi kewajiban pembayaran angsuran, PENGUGAT masih melakukan pembayaran angsuran sebesar **Rp. 70.389.825,- (tujuh puluh juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah)** karena skema *floating rate*, padahal angsuran bulan sebelumnya (Desember 2021) hanya sebesar **Rp. 58.558.503,- (lima puluh delapan juta lima ratus lima puluh delapan ribu lima ratus tiga rupiah)** hal ini membuktikan PENGUGAT adalah Debitur yang beritikad baik;



10. Bahwa, setelah pembayaran angsuran tersebut di atas (Januari 2022), usaha PENGUGAT semakin terjun bebas dan sudah tidak mampu lagi memenuhi besaran angsuran perbulan selanjutnya (Februari 2022), oleh karenanya demi menjaga kredibilitasnya, PENGUGAT mengajukan permohonan kepada TERGUGAT untuk dilakukan **RESTRUKTURISASI** terhadap pinjamannya tersebut agar nominal perbulan diberi keringanan **menjadi Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) perbulan;**
11. Bahwa, selanjutnya **TERGUGAT menolak nominal yang PENGUGAT ajukan tersebut**, akan tetapi TERGUGAT menyetujui restrukturisasi dengan nominal dan jadwal pembayaran (*payment schedule*) sebagai berikut:
- **Rp. 51.400.000,- (lima puluh satu juta empat ratus ribu rupiah)** p.a Fixed Rate selama 12 bulan (Maret 2022 s/d Februari 2023);
 - **Rp. 74.627.816,71,- (tujuh puluh empat juta enam ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus enam belas koma tujuh puluh satu rupiah)** p.a Fixed Rate selama 94 bulan (Maret 2023 s/d Desember 2030), dan;
 - **Rp. 78.498.140,56,- (tujuh puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu seratus empat puluh koma lima puluh enam rupiah)** selama 12 bulan (Januari 2031 s/d Desember 2031);
12. Bahwa, atas restrukturisasi dengan nominal dan jadwal pembayaran (*payment schedule*) yang ditentukan oleh TERGUGAT sebagaimana tersebut dalam poin 11 di atas, **PENGUGAT tidak memiliki pilihan lain selain menyetujuinya dengan sangat terpaksa**, meskipun nominalnya **tidak meringankan beban PENGUGAT;**
13. Bahwa, oleh karena PENGUGAT harus mulai membayar bulan Maret 2022 sebesar **Rp. 51.400.000,- (lima puluh satu juta empat ratus ribu rupiah)** sementara PENGUGAT hanya sanggup membayar sebesar **Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)** per bulan, jelaslah PENGUGAT tidak mampu membayar angsuran angsuran tersebut (Maret 2022 dan seterusnya) secara penuh dan tepat waktu;
14. Bahwa sebagaimana yang telah PENGUGAT uraikan dalam poin 5, 6, 7, 8 dan 9 di atas, ketidakmampuan PENGUGAT untuk memenuhi kewajiban pembayaran secara penuh tiap bulannya kepada Tergugat setelah restrukturisasi, **bukan didasarkan PENGUGAT mempunyai itikad buruk** untuk tidak melaksanakan kewajibannya, melainkan hal tersebut dikarenakan adanya **kondisi memaksa (force majeure)** akibat Pandemi



Covid-19 yang telah menghancurkan perekonomian Indonesia secara luas dan masif, hal ini akan PENGUGAT jelaskan dalam poin-poin selanjutnya;

15. Bahwa, dampak Pandemi Covid-19 yang luas dan masif membuat Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2020 tentang *Penetapan Bencana Nasional Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional*, yang mana pada pokoknya Keppres tersebut menetapkan Penyebaran Covid-19 sebagai **BENCANA NASIONAL**. Kondisi tersebut adalah *Notoire Feiten* yang sudah dapat dikualifisir sebagai *“KEADAAN MEMAKSA”* sebagaimana ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

16. Bahwa, untuk menguji apakah *“Keadaan Memaksa”* dimaksud di atas relevan untuk dijadikan *“alasan pemaaf”* atas *“ketidakmampuan PENGUGAT membayar angsuran kepada TERGUGAT”*, PENGUGAT merujuk pada ketentuan Pasal 1245 KUHPerdata, yang berbunyi:

“tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Pasal 1245 KUHPerdata ini juga mengatur bahwa: *“penggantian biaya kerugian dan bunga dapat dimaafkan bilamana terjadi suatu keadaan yang memaksa”*;

Adapun 5 hal yang dapat dijadikan parameter debitur *“tidak wajib”* melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena *“keadaan memaksa”* (Willa Wahyuni (2022), *Force Majeure dalam Hukum Indonesia*, *Hukumonline.com*), adalah:

1. Terjadi suatu peristiwa yang tidak terduga (**tidak termasuk dalam asumsi dasar dalam pembuatan kontrak**);
2. Peristiwa yang terjadi tidak dapat dipertanggungjawabkan pada pihak debitur;
3. Peristiwa yang terjadi di luar kesalahan pihak debitur;
4. Peristiwa yang terjadi di luar kesalahan para pihak yang terkait;
5. Tidak ada itikad yang buruk dari pihak debitur;

17. Bahwa, saat ini **TERGUGAT meminta PENGUGAT membayar seluruh angsuran pinjaman** sampai dengan perjanjian berakhir yaitu s/d Desember 2031 (pelunasan) dengan alasan Perjanjian telah Jatuh Tempo karena PENGUGAT dianggap telah wanprestasi, apabila PENGUGAT tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pelunasan TERGUGAT akan melakukan pelelangan terhadap OBJEK PEMBIAYAAN;

Bahwa permintaan TERGUGAT yang didasarkan pada klaim Wanprestasi yang dilakukan PENGUGAT yang berakibat PENGUGAT harus melunasi seluruh angsuran tersebut jelas merupakan **DALIL SEPIHAK YANG KELIRU**, karena “ketidakmampuan PENGUGAT membayar angsuran sejak Maret 2022 s/d saat ini bukanlah merupakan Wanprestasi yang dilakukan oleh PENGUGAT melainkan suatu KEADAAN YANG MEMAKSA” sebagaimana yang telah PENGUGAT jelaskan dalam poin 14, 15, dan 16 di atas ;

18. Bahwa, justru tindakan TERGUGAT yang secara sepihak menyatakan Perjanjian Jatuh Tempo merupakan **Tindakan Wanprestasi yang sesungguhnya**, dimana TERGUGAT **secara sepihak** menyatakan PENGUGAT sebagai Debitur yang gagal bayar dan menetapkan seluruh utang PENGUGAT telah jatuh tempo dan harus dibayar seluruhnya (pelunasan) padahal senyatanya tidak seluruh utang tersebut sudah waktunya untuk dibayar oleh PENGUGAT (Juli 2024 s/d Desember 2031);
19. Bahwa, meskipun saat ini keadaan ekonomi PENGUGAT sudah mulai membaik dimana PENGUGAT saat ini sudah memiliki dana yang cukup untuk membayar pelunasan, namun PENGUGAT menolak dengan tegas permintaan TERGUGAT untuk melunasi seluruh angsuran (Maret 2022 s/d Desember 2031) mengingat **sebagian angsuran tersebut belum waktunya dibayar**, namun halnya PENGUGAT juga harus bersikap adil (*fairness*) dalam permasalahan ini, PENGUGAT tetap menyanggupi membayar seluruh angsuran yang memang belum PENGUGAT bayar akibat keadaan memaksa (*force majeure*), namun hanya sebatas angsuran angsuran yang memang sudah waktunya dibayarkan;
20. Bahwa penolakan PENGUGAT membayar utang yang belum waktunya dibayar tersebut di atas, selaras dengan ketentuan **Pasal 1269 KUHPerdara**, yang menegaskan bahwa:

*“Apa yang harus dibayar pada waktu yang ditentukan itu, **tidak dapat ditagih sebelum waktu itu tiba**; tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu, tak dapat diminta kembali;*

oleh karenanya PENGUGAT selaku Debitur **HANYA** dapat dibebankan kewajiban untuk membayar utang hanya sebatas yang tertunggak saja, yaitu sejak Maret 2024 s/d putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



21. Bahwa melalui gugatan *a quo*, PENGUGAT tetap memiliki itikad baik untuk menunaikan kewajiban, oleh karenanya PENGUGAT menyatakan kesanggupan untuk melakukan **pembayaran angsuran hanya sebatas yang tertunggak saja, yaitu dari bulan Maret 2022 s/d saat putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap**, dan terhadap angsuran selanjutnya s/d Desember 2031 PENGUGAT menyatakan kesanggupan membayar sesuai dengan jadwal pembayaran (*payment schedule*) yang telah disepakati dengan TERGUGAT dalam Kesepakatan Reschedule;
22. Bahwa, oleh karena Gugatan PENGUGAT ini didasari oleh Fakta-Fakta Hukum, Alasan Alasan Hukum, dan disertai alat bukti yang sempurna (*volledige bewijs*), maka sudah sepatutnya Putusan terhadap perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT baik berupa banding, verzet atau kasasi;
23. Bahwa, oleh karena perkara gugatan *a quo* timbul dikarenakan Perbuatan Wanprestasi TERGUGAT yang: **"secara sepihak menyatakan perjanjian kredit jatuh tempo, meminta/menagih PENGUGAT untuk melakukan pembayaran angsuran yang belum waktunya dibayarkan (angsuran s/d Desember 2031) dan mengajukan Permohonan Lelang OBJEK PEMBIAYAAN kepada TURUT TERGUGAT II"**, oleh karenanya sudah seharusnya TERGUGAT lah yang dihukum untuk membayar biaya yang timbul atas Perkara;

II. TENTANG DITEMPATKANNYA TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa, **TURUT TERGUGAT I** adalah Notaris yang mengesahkan perjanjian kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT melalui **Akta Nomor : 47** tanggal 30 November 2016, dimana akta tersebut yang menjadi dasar hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT dan dijadikan dasar oleh TERGUGAT dalam menyatakan utang PENGUGAT telah jatuh tempo, sehingga PENGUGAT harus membayar seluruh angsuran termasuk angsuran yang belum waktunya untuk dibayarkan, oleh karenanya **PENGUGAT merasa perlu menempatkan TURUT TERGUGAT I dalam perkara a quo;**
2. Bahwa, **TURUT TERGUGAT II** adalah Instansi Pemerintah yang memiliki kewenangan untuk melakukan Pelelangan atas Permohonan Kreditur, yang mana dalam perkara *a quo*, TURUT TERGUGAT II telah berkali kali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima permohonan lelang dari TERGUGAT terhadap OBJEK PEMBIAYAAN;

Bahwa oleh karena Konstruksi Gugatan *a quo* adalah Gugatan Wanprestasi, sementara TURUT TERGUGAT II bukan pihak dalam perjanjian, namun disisi lain PENGGUGAT merasa perlu melindungi kepentingannya dari Upaya Lelang yang diajukan TERGUGAT, oleh karenanya PENGGUGAT tetap menempatkan KPKNL Palembang sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, namun hanya sebatas TURUT TERGUGAT II, agar tidak ada alasan lagi bagi KPKNL Palembang untuk tindak tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara *a quo* baik putusan dalam Provisi maupun Pokok Perkara;

berdasarkan uraian tersebut diatas maka beralasan bagi PENGGUGAT untuk menempatkan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dalam perkara *a quo*, **bukan untuk dihukum melakukan/menyerahkan sesuatu**, melainkan hanya sebatas TUNDUK dan PATUH saja, disamping itu PENGGUGAT juga berharap dengan ditempatkannya TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dalam perkara, maka dapat membuat pemeriksaan perkara *a quo* menjadi **TERANG, JELAS DAN TUNTAS**;

III. TENTANG ALASAN PENGGUGAT MENGAJUKAN PERMOHONAN PROVISI

1. Bahwa, sebelum gugatan *a quo* PENGGUGAT ajukan, PENGGUGAT memperoleh informasi melalui selebaran yang dibagikan TERGUGAT di sekitar lokasi PENGGUGAT berdagang pakaian (Lokasi OBJEK PEMBIAYAAN), yang mana dari selebaran tersebut diketahui, TERGUGAT setidaknya tidaknya telah 2 (dua) kali mengajukan Permohonan Lelang OBJEK PEMBIAYAAN melalui TURUT TERGUGAT II;
2. Bahwa, guna memperoleh kepastian status OBJEK PEMBIAYAAN, PENGGUGAT berupaya menghubungi TURUT TERGUGAT II **secara lisan** dan dari Petugas KPKNL diperoleh informasi (secara lisan) bahwasanya memang benar TERGUGAT telah beberapa kali mengajukan permohonan lelang, namun sampai dengan saat ini lelang tersebut belum berhasil, PENGGUGAT juga mengirimkan surat permohonan informasi, namun sampai saat gugatan ini PENGGUGAT ajukan, TURUT TERGUGAT II belum memberikan tanggapan;
3. Bahwa, selain melakukan upaya pelelangan, TERGUGAT juga telah secara sepihak menetapkan Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah jatuh tempo, yang mana hal ini mengakibatkan PENGGUGAT harus membayar bukan hanya sejumlah angsuran yang

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



belum terbayar, melainkan membayar seluruh angsuran s/d Desember 2031 (pelunasan), padahal terhadap angsuran angsuran tersebut (belum waktunya) dibayar, sehingga PENGUGAT belum memiliki kewajiban untuk membayar;

4. Bahwa, oleh karena status “jatuh tempo” Perjanjian Kredit antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang didalilkan TERGUGAT adalah Klaim sepihak yang masih harus diuji kebenarannya terlebih dahulu, sementara itu TERGUGAT masih secara terus menerus melakukan upaya penagihan dan lelang, belum lagi resiko adanya pembebanan denda keterlambatan yang mungkin saja dikumulasikan dalam angsuran yang belum terbayar, maka sudah sepatutnya apabila TERGUGAT dihukum dan diperintahkan untuk sementara waktu menghentikan penagihan, pembebanan denda keterlambatan pembayaran angsuran, dan upaya lelang;
5. Bahwa oleh karena perkara *a quo* masih diperiksa dan diadili, maka demi adanya kepastian hukum tentang besaran tunggakan yang harus dibayarkan PENGUGAT kepada TERGUGAT, maka sudah selayaknya apabila dalam Provisi ini Majelis Hakim berkenan menanggukkan kewajiban pembayaran angsuran yang belum terbayar dimaksud sampai dengan perkara *a quo* memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

IV. TENTANG PETITUM GUGATAN (DALAM PROVISI DAN DALAM POKOK PERKARA);

Berdasarkan uraian fakta gugatan yang PENGUGAT sampaikan di atas, dengan ini PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Khusus c.q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Permohonan Provisi PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk menghentikan penagihan dan pembebanan denda keterlambatan pembayaran kepada PENGUGAT untuk sementara waktu sampai dengan perkara *a quo* memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);



3. Menetapkan untuk menanggihkan kewajiban PENGUGAT melunasi angsuran yang belum terbayar sampai dengan perkara *a quo* memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);
4. Menghukum dan Memerintahkan TERGUGAT untuk tidak mengajukan Permohonan Lelang OBJEK PEMBIAYAAN berupa:

Sebidang tanah berikut bangunan Rumah Toko (Ruko), yang terletak di Jalan Tengkuruk Permai Blok B No.97 Kel 16 Ilir, Kec Ilir Timur I Kota Palembang seluas 60 M² (enam puluh meter persegi) setempat dikenal **RUKO/TOKO RIZKY ILAHI, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No.990/16 Ilir a.n Bujang Chaniago**

kepada TURUT TERGUGAT II sampai dengan perkara *a quo* memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

5. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Provisi *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan seluruh perbuatan TERGUGAT yang :
 - Secara sepihak menyatakan perjanjian kredit jatuh tempo;
 - Meminta/menagih PENGUGAT untuk melakukan pembayaran angsuran yang belum waktunya dibayarkan (angsuran s/d Desember 2031);
 - Mengajukan Permohonan Lelang OBJEK PEMBIAYAAN kepada TURUT TERGUGATadalah **PERBUATAN WANPRESTASI**;
3. Menyatakan Demi Hukum (*Veklaar voor Recht*) Perjanjian Kredit antara PENGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam **Akta Nomor : 47** yang dibuat oleh dan di hadapan **NOTARIS/PPAT MUHAMMAD ZAINI, SH**, Notaris dan PPAT Wilayah Kota Palembang tertanggal 30 November 2016, tentang: "*Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah Nomor: R02.PSN/0349/KPR/2016*" adalah **BELUM JATUH TEMPO**;
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar kewajiban angsuran hanya sebatas jumlah yang belum terbayar, terhitung sejak Februari 2022 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);
5. Menghukum TERGUGAT untuk menerima pembayaran angsuran yang dibayarkan PENGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum dan memerintahkan PENGUGAT dan TERGUGAT untuk melanjutkan Perjanjian Kredit sampai dengan berakhirnya perjanjian (Desember 2031);
7. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pekara *a quo*;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara; atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Demikian Gugatan Wanprestasi ini PENGUGAT ajukan, atas perhatian dan dikabulkannya Gugatan *a quo* PENGUGAT mengucapkan terimakasih sebesar besarnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk R.Zaenal Arief, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Hakim Ketua Majelis menjelaskan kepada Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bahwa oleh karena perkara ini didaftarkan melalui aplikasi e-court, maka berdasarkan ketentuan Perma Nomor 3 Tahun 2018 kedua pihak harus menyatakan persetujuannya untuk mengikuti acara persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara elektronik (*e-litigasi*) tanggal 13 September 2024, sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. **Eksepsi Mengenai Penggugat Tidak Berhak Mengajukan Gugatan Karena Penggugat Telah Melakukan Wanprestasi Sebelumnya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)**

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



- a. Bahwa Penggugat dan Tergugat sebagai kreditur terdapat hubungan hukum utang piutang yang didasari oleh Perjanjian Kredit.
- b. Perjanjian tersebut mempunyai hubungan hukum yang timbal balik baik antara Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur, terikat dalam suatu hubungan hukum berdasarkan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.
- c. Bahwa Penggugat mempunyai kewajiban untuk memenuhi semua prestasinya kepada Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak dapat memenuhi prestasinya sesuai Perjanjian Kredit yang sudah disepakatinya sehingga status pembayaran utangnya menjadi tidak lancar dan Penggugat dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi.
- d. Bahwa dikarenakan Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat, maka Penggugat dalam perkara *a quo* tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat karena Penggugat saat ini telah dalam keadaan wanprestasi kepada Tergugat.
- e. Menurut Riduan Syahrani, S.H., di dalam bukunya *Seluk Beluk dan Asas Asas Hukum Perdata*, Alumni, 2004, hal. 241 menyatakan bahwa:
"Pada setiap perjanjian timbal balik hak dan kewajiban disatu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak lain, sehingga dianggap selalu ada prinsip bahwa kedua belah pihak harus bersama-sama memenuhi kewajibannya dan sama-sama menerima haknya. Karena itu, tidak logis apabila salah satu pihak menuduh wanprestasi terhadap pihak lain sedangkan ia sendiri wanprestasi."
- f. Selanjutnya menurut Prof. Patrik Purwahid, SH, di dalam bukunya *Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian dan dari Undang-Undang*, Mandar Maju, 1994, hal. 34 menyatakan bahwa:
"Salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik yang lalai dalam memenuhi kewajibannya tidak dapat diminta pemenuhannya oleh pihak lain. Apabila salah satu pihak menuntut pemenuhan kepada pihak lain, maka pihak lain ini dapat menangkis dengan apa yang disebut prinsip exceptio non adimpleti contractus, karena Penggugat sendiri telah melakukan wanprestasi."
- g. Hal ini pula sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 156 K/Sip/1955, tanggal 15 Mei 1957, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:
"Pihak yang dituntut oleh pihak lawan untuk memenuhi kewajiban menurut persetujuan/ perjanjian dapat membela diri dengan dalil bahwa pihak



lawan sendiri tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian (wanprestasi), sehingga ia bebas dari kewajiban perjanjiannya untuk itu ia tidak harus mengajukan gugat-balasan untuk pembatalan perjanjian."

- h. Selanjutnya menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 438 K/Pdt/ 1995, tanggal 30 September 1996, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

"Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa penggugat yang wanprestasi, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya harus ditolak."

- i. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bahwa jelas **Penggugat selaku pihak yang telah melakukan wanprestasi** tidak berhak dan tidak layak mengajukan gugatan kepada Tergugat, mengingat pula gugatan Penggugat merupakan gugatan Wanprestasi, maka Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena Penggugat telah melakukan wanprestasi sebelumnya (*Non Adimpleti Contractus*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang disebutkan dalam eksepsi mohon dianggap tercantum dan terulang kembali dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat lmenolak dalil-dalilPenggugat secara keseluruhan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui Tergugat l secara tegas.
3. Bahwa dalam posita Gugatannya Penggugat telah mengakui hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pada butir 2 dan 3 hlm. 3 posita Gugatan, Penggugat mengakui telah menerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Tergugat selaku kreditur sebesar Rp5.889.000.000,- (lima milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana tertuang pada Akta No. 47 Perjanjian Kredit No. R02.PSN/0349/KPR/2016 tanggal 29 November 2016 ("Perjanjian Kredit").
 - b. Pada butir 1 hlm. 2 posita Gugatan Penggugat mengakui telah menjaminkan tanah dan bangunan ruko dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir a.n. Bujang Chaniago (Penggugat in casu) yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur I, Kelurahan 16 Ilir ("Agunan Kredit").
4. Bahwa telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan terhadap Agunan Kredit berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 1679/2017 tanggal 25 April



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No. 231/2017 tanggal 7 April 2017 yang dibuat oleh/dihadapan Muhammad Zaini, S.H. Notaris/PPAT di Kota Palembang dengan nilai penjaminan sebesar Rp6.544.200.000,-.

5. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat pada butir 7 dan 8 hlm. 5 posita Gugatan, dalam masa angsuran kredit, tepatnya sejak tanggal 1 Februari 2022, Penggugat mulai kesulitan dan beberapa kali mengalami keterlambatan dalam membayar angsurannya, hingga pada tanggal 14 Februari 2022 Penggugat mengajukan permohonan restrukturisasi kredit yang pada pokoknya menerangkan keadaan Penggugat yang mengalami penurunan pendapatan usaha dengan dilampiri surat pernyataan yang menyatakan:
 - a. Bersedia dilakukan eksekusi Agunan Kredit apabila terdapat tunggakan di atas 90 (sembilan puluh) hari dan membebaskan Tergugat dari segala tuntutan hukum yang timbul dalam rangka penyelesaian kredit yang dilakukan terhadap Agunan Kredit Penggugat.
 - b. Bersedia melakukan pengosongan terhadap Agunan Kredit yang ditempati tanpa menuntut biaya apapun bila terjadi proses lelang.
 - c. Ketentuan lainnya berpedoman atau sesuai dengan peraturan yang berlaku di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Tergugat).
6. Bahwa salah satu alat bukti dalam perkara perdata berdasarkan Pasal 164 HIR adalah pengakuan dan berdasarkan Pasal 174 HIR, pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim merupakan bukti yang cukup, maka pengakuan-pengakuan yang Penggugat nyatakan dalam Gugatannya antara lain mengenai penerimaan fasilitas kredit, pengikatan agunan, hingga Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran atas kewajiban kreditnya merupakan alat bukti yang cukup.
7. Bahwa dengan merujuk pada ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019, Tergugat melalui Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.S0201198/2022 tanggal 17 Februari 2022 telah memberikan tanggapan atas permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya menyetujui restrukturisasi kredit berupa penurunan angsuran Penggugat sebagaimana tertuang pada Akta Addendum Perjanjian Kredit No. R02.PSN/0349/KPR/2016 tanggal 17 Februari 2022 ("Addendum Perjanjian Kredit"). Setelah dilakukan restrukturisasi kredit, Penggugat mendapatkan keringanan jumlah angsuran setiap bulannya yang semula sebesar Rp70.389.825,- berubah menjadi Rp51.400.000,-.

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pemberian keringanan jumlah angsuran melalui upaya restrukturisasi terhadap fasilitas kredit Penggugat dilakukan dengan itikad baik dari Tergugat yang bermaksud membantu Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran kreditnya dengan harapan selanjutnya Penggugat dapat melunasi kreditnya. Oleh karenanya posita Penggugat yang mendalilkan Tergugat tidak memberikan kesempatan restrukturisasi COVID-19 adalah tidak benar.
9. Bahwa meskipun telah diberikan keringanan fasilitas kredit melalui restrukturisasi, Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya dan menunggak untuk mengangsur pinjaman secara tertib sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit maupun Addendum Perjanjian Kredit, baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal pembayarannya.
10. Bahwa Penggugat tidak memenuhi kewajiban kreditnya berdasarkan Perjanjian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat beberapa kali mengingatkan Penggugat untuk melakukan pembayaran sebagaimana tertuang pada:
 - a. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.17400/2022 tanggal 6 April 2022 perihal Surat Peringatan I (Pertama) pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menunggak selama 35 (tiga puluh lima) hari dan oleh karenanya Penggugat diberi jangka waktu sampai dengan tanggal 20 April 2022 untuk melakukan pembayaran.
 - b. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.S0602449/2022 tanggal 23 Juni 2022 perihal Peringatan II (Kedua) pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menunggak selama 83 (delapan puluh tiga) hari dan oleh karenanya Penggugat diberi jangka waktu sampai dengan tanggal 7 Juli 2022 untuk melakukan pembayaran.
 - c. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.S0701425/2022 tanggal 18 Juli 2022 perihal Peringatan III (Ketiga/ Terakhir) pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menunggak selama 108 (seratus delapan) hari dan oleh karenanya Penggugat diberi jangka waktu sampai dengan tanggal 1 Agustus 2022 untuk melakukan pembayaran.

Meskipun Tergugat telah mengingatkan dan memberikan jangka waktu yang cukup kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran tunggakan kreditnya, Penggugat tidak kunjung melakukan pembayaran, sehingga pada tanggal 20 Februari 2023 Tergugat telah memiliki dasar hukum yang cukup untuk menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi (*default*) sebagaimana

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam Surat No. MNR.RCR/REG. PLG.S0202076/2023 tanggal 20 Februari 2023 perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*).

11. Bahwa Pasal 5 huruf b Perjanjian Kredit mengatur mengenai kondisi apabila Penggugat melakukan kelalaian terhadap ketentuan Perjanjian Kredit, maka Tergugat berhak untuk menyatakan seluruh jumlah terutang menjadi jatuh tempo dan seluruh jumlah terutang harus dibayar Penggugat secara **seketika dan sekaligus lunas atas tagihan**, serta Tergugat dapat melaksanakan haknya atas Agunan Kredit yang telah diberikan Penggugat. Adapun Pasal 5 huruf b Perjanjian Kredit berbunyi sebagai berikut:

*"Apabila DEBITUR lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka **BANK berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh jumlah terutang harus dibayar oleh DEBITUR secara seketika dan sekaligus lunas** atas tagihan pertama BANK, serta BANK dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh DEBITUR/PEMILIK AGUNAN kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit/Dokumen Jaminan."*

Oleh karena itu, berdasar kesepakatan dalam Perjanjian Kredit a quo maka menjadi terbantahkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi karena membebaskan seluruh utang Penggugat saat ini. Tergugat tetap berpedoman bahwa Penggugat lah yang melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, mengingat telah diatur dalam Perjanjian Kredit bahwa ketika Penggugat menunggak untuk membayar utang kepada Tergugat maka Tergugat demi hukum berhak menyatakan sisa utang Penggugat dinyatakan jatuh tempo dan harus dibayar lunas seketika. Konsekuensi hukum dimaksud tidak akan timbul apabila Penggugat membayar utang secara tepat waktu dan tepat jumlah, sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam Perjanjian Kredit berikut addendum nya.

12. Bahwa selanjutnya, atas cidera janji/wanprestasi Penggugat tersebut, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan demi hukum berhak melakukan eksekusi Agunan Kredit melalui pelelangan sebagaimana diatur pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan"

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

13. Bahwa pada Pasal 2 APHT ditegaskan kembali mengenai hak Tergugat untuk melakukan eksekusi Agunan Kredit melalui pelelangan jika Penggugat melakukan wanprestasi (*default*) sebagaimana berbunyi:

*“Jika **Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya**, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. **menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang** Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian:*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan*
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

14. Bahwa Penggugat telah secara nyata melalaikan kewajibannya terhadap Perjanjian Kredit maupun Addendum Perjanjian Kredit, maka Tergugat berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan perjanjian-perjanjian yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat, memiliki hak untuk memperoleh pelunasan kredit dengan cara melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit.

15. Bahwa upaya pengumuman rencana lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sebagaimana diatur pada Pasal 53 ayat (1) huruf d Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tercantum bahwa pengumuman lelang atas lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar. Pasal 53 ayat (1) huruf d Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi sebagai berikut:



"Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a.;
- b.;
- c.;
- d. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui **selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian.**"

16. Bahwa perbuatan Tergugat yang melakukan pelelangan atas jaminan kredit tersebut merupakan pelaksanaan hak hukum Tergugat selaku pemegang jaminan Hak Tanggungan, khususnya Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang disebabkan oleh kesalahan Penggugat yang tidak melakukan pembayaran angsuran kredit. Di samping itu, langkah Penggugat untuk melakukan blokir atas Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir a.n. Bujang Chaniago menyebabkan Tergugat tidak dapat melakukan pelelangan agunan dan membuat Tergugat mengalami kerugian yang lebih besar. Oleh karena itu, seharusnya perbuatan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat tidak dapat dikatakan sebagai Wanprestasi. Justru, Penggugat lah yang terbukti melakukan wanprestasi berdasarkan Perjanjian Kredit.
17. Bahwa sesuai Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu, Penggugat sebagai pihak yang menandatangani Perjanjian Kredit beserta Addendum Perjanjian Kredit dengan Tergugat harus melaksanakan ketentuan Perjanjian Kredit beserta Addendum Perjanjian Kredit dengan itikad baik, termasuk namun tidak terbatas pada kewajibannya untuk melunasi fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sesuai perhitungan hutang pokok, bunga, denda dan ongkos sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit beserta Addendum Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat.
18. Bahwa posita dan petitum gugatan Penggugat merupakan bentuk itikad buruk dari Penggugat yang tidak bersedia menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Kreditur sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit beserta Addendum Perjanjian Kredit dan Penggugat semata-mata hanya menginginkan legalisasi dari itikad buruknya tersebut melalui lembaga Pengadilan dengan putusan yang diharapkan oleh Penggugat akan sesuai dengan petitumnya. Dengan demikian, apabila petitum Penggugat dikabulkan maka hal tersebut akan menjadi preseden buruk bagi Lembaga Perbankan Indonesia di mana tiap debitur yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai itikad buruk akan berlandung pada Pengadilan untuk menghindari kewajibannya yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit beserta Addendum Perjanjian Kredit.

B. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan Dalam Konvensi mohon dianggap dan tercantum kembali Dalam Rekonvensi.
2. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi (selanjutnya disebut "Penggugat Rekonvensi") telah memberikan fasilitas KPR kepada Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi (selanjutnya disebut "Tergugat Rekonvensi") sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit.
3. Bahwa untuk menjamin fasilitas KPR dimaksud, Tergugat Rekonvensi memberikan Agunan Kredit yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 1679/2017 tanggal 25 April 2017 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No. 231/2017 tanggal 7 April 2017 yang dibuat oleh/dihadapan Muhammad Zaini, S.H. Notaris/PPAT di Kota Palembang dengan nilai penjaminan sebesar Rp6.544.200.000,- (enam milyar lima ratus empat puluh empat juta dua ratus ribu rupiah).
4. Bahwa seiring berjalan waktu, Tergugat Rekonvensi telah melakukan kelalaian atas Perjanjian Kredit, sehingga dinyatakan wanprestasi (*default*) sebagaimana dinyatakan dalam Surat No. MNR.RCR/REG. PLG.S0202076/2023 tanggal 20 Februari 2023 perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*), karena Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran angsuran sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit maupun Addendum Perjanjian Kredit, meskipun telah diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Penggugat Rekonvensi melalui dokumen:
 - a. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.17400/2022 tanggal 6 April 2022 perihal Surat Peringatan I (Pertama) pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah menunggak selama 35 (tiga puluh lima) hari dan oleh karenanya Tergugat Rekonvensi diberi jangka waktu sampai dengan tanggal 20 April 2022 untuk melakukan pembayaran.
 - b. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.S0602449/2022 tanggal 23 Juni 2022 perihal Peringatan II (Kedua) pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah menunggak selama 83 (delapan puluh tiga) hari dan oleh karenanya Tergugat Rekonvensi diberi jangka waktu sampai dengan tanggal 7 Juli 2022 untuk melakukan pembayaran.

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.S0701425/2022 tanggal 18 Juli 2022 perihal Peringatan III (Ketiga/ Terakhir) pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah menunggak selama 108 (seratus delapan) hari dan oleh karenanya Tergugat Rekonvensi diberi jangka waktu sampai dengan tanggal 1 Agustus 2022 untuk melakukan pembayaran.
5. Bahwa akibat dari kelalaian Tergugat Rekonvensi tersebut, maka Penggugat Rekonvensi melaksanakan haknya selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas Agunan Kredit dengan melaksanakan eksekusi melalui pelelangan dalam rangka mendapatkan pembayaran atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi.
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku, khususnya mengenai Hak Tanggungan dan mekanisme Pelelangan, telah berupaya untuk melakukan pelelangan atas Agunan Kredit sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana dinyatakan pada:
 - a. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 25 Juli 2023; dan
 - b. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 9 Agustus 2023.
7. Bahwa posisi hutang Tergugat Rekonvensi per tanggal 13 September 2024 adalah sebesar Rp6.421.246.739,23(enam miliar empat ratus dua puluh satu juta dua ratus empat puluh enam ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah dua puluh tiga sen).
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berupaya melaksanakan haknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan prosedur pelelangan, akan tetapi Tergugat Rekonvensi justru melakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir atas nama Bujang Chaniago yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya proses pelelangan karena tidak terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang menjadi prasyarat lelang, sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat memperoleh pemulihan/pembayaran/pelunasan atas fasilitas kredit yang tidak dibayar oleh Tergugat Rekonvensi.
9. Bahwa hingga saat ini Tergugat Rekonvensi tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan justru mengajukan gugatan a quo serta melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir atas nama Bujang Chaniago yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil karena tidak dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas agunan Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir atas nama Bujang Chaniago.

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa eksekusi lelang objek sengketa adalah upaya Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkan pengembalian atas kewajiban kredit yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi. Dikarenakan Penggugat Rekonvensi tidak dapat melakukan lelang akibat pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir atas nama Bujang Chaniago yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil hingga saat ini sesuai dengan nilai posisi utang Tergugat Rekonvensi per tanggal 13 September 2024, yakni Rp6.421.246.739,23.

11. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga menderita kerugian *immateriil* sebagai akibat upaya-upaya penagihan yang harus dilakukan secara berulang-ulang tanpa hasil apapun, bahkan terlebih dituduh melakukan wanprestasi melalui adanya gugatan *a quo* telah mencederai reputasi Penggugat Rekonvensi sebagai Bank yang senantiasa memberikan pelayanan terbaik bagi setiap nasabahnya, dari dan oleh karenanya beralasan apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi *immateriil* kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 141/Pdt.G/2024/PN PLG agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. Dalam EKESEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. Dalam POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir atas nama Bujang Chaniago.
3. Menyatakan blokir atas Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir atas nama Bujang Chaniago yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi batal demi hukum.

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika senilai dengan posisi utang Tergugat Rekonvensi, yakni Rp6.421.246.739,23 (enam miliar empat ratus dua puluh satu juta dua ratus empat puluh enam ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah dua puluh tiga sen) dan jumlah ini terus bertambah mengikuti total bunga dan denda sesuai dengan waktu yang berjalan selama pinjaman dimaksud belum lunas.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi ganti rugi immateriil sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah).
6. Menyatakan putusan atas Gugatan Rekonvensi dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitverbaar bij voorrad*) walaupun ada verzet, banding, dan kasasi dari Tergugat Dalam Rekonvensi.

atau

Dalam *Subsidair*

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan Jawabannya secara elektronik (*e-litigasi*) tanggal 11 September 2024, sebagai berikut:

Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah NOTARIS yang diangkat oleh undang-undang yang berlaku dan dalam menjalankan profesinya telah sesuai undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan NOTARIS, dimana dalam undang-undang dikatakan dalam pasal 1 ayat 1 yang menyatakan bahwa NOTARIS adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana di maksud dalam undang-undang ini undang-undang lainnya.

Bahwa TURUT TERGUGAT I didalam menerbitkan Akta Perjanjian Kredit nomor 47 tanggal 30 Nopember 2016 dan akta-akta lainnya. Telah sesuai dengan aturan undang-undang profesi NOTARIS dalam pasal 15 ayat 1 dan 2 yang berbunyi “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Ayat 2 huruf f berbunyi “ Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertahanan.

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas jelas terlihat tindakan atau perbuatan Turut Tergugat I bukanlah perbuatan wanprestasi apalagi melawan hukum dalam membuat akta-akta karena Turut Tergugat I adalah NOTARIS yang sedang menjalankan profesinya yang dilindungi undang-undang.

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, **TURUT TERGUGAT I** mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri kelas 1 A khusus Palembang berkenan memberikan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban atas gugatan **TURUT TERGUGAT I** untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).

Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex ac-quo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah mengajukan Jawabannya secara elektronik (*e-litigasi*) tanggal 9 September 2024, sebagai berikut:

PENDAHULUAN

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan Rumah Luas 60m2, SHM No.990/16 Ilir atas nama Bujang Chaniago yang terletak di jalan Tengkuruk Permai Blok B No.97 Kel. 16 Ilir Kec. Ilir Timur I Kota Palembang(Toko Rizky Ilahi, yang telah mohonkan Lelang pada KPKNL Palembang (Turut Tergugat II) dengan status Lelang Batal.
2. Bahwa terhadap permasalahan a quo, Turut Tergugat II bertindak sebagai pelaksana lelang sesuai permohonan dari Tergugat dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020).
3. Bahwa oleh karena status lelang adalah batal maka belum ada peralihan sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek tersebut. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.

DALAM EKSEPSI

A, Eksepsi Penggugat tidak memiliki legal standing

- 1 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (1) PMK 213/2020 menyatakan secara tegas bahwa "Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Le/ang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan..”

2. Bahwa berdasarkan pasal 27 a quo telah diatur pihak-pihak yang dapat mengajukan atau memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan suatu gugatan sebelum dilaksanakannya lelang atas objek hak tanggungan dan dikecualikan pihak debitor/pemilik jaminan. Dengan demikian pihak Penggugat selaku debitor/pemilik jaminan tidak memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan atas objek sengketa dimaksud.
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat merupakan debitor sehingga tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan.

B. Eksepsi Penggugat salah dalam Mengajukan Upaya Hukum

1. Bahwa pengajuan upaya hukum gugatan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang eksekusi hak tanggungan yang belum dilaksanakan atau belum terjadi perubahan status hak atas objek lelang adalah pengajuan upaya hukum yang keliru.
2. Bahwa berdasarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 954 K/Sip/1973 tanggal 19 Februari 1976 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/Sip/1975 yang pada pokoknya barang yang dieksekusi telah berada dan dikuasai oleh yang berhak seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan.
3. Bahwa sampai dengan saat Penggugat mengajukan gugatan, objek perkara masih dikuasai Penggugat dan belum ada peralihan atas objek perkara. Dengan demikian, dapat disimpulkan tidak tepat apabila Penggugat mengajukan gugatan sebab gugatan hanya dapat diajukan apabila telah dilaksanakan eksekusi atau barang yang dilelang telah berpindah kepada yang berhak sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (10) dan (11) HIR
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa Penggugat tidak tepat/salah dalam mengajukan upaya hukum gugatan perkara a quo, maka berdasarkan alasan tersebut serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah beralasan apabila gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

C. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel)

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg

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

- 1 Bahwa mengingat objek sengketa merupakan sebidang tanah berikut 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 baik dalam posita maupun petitumnya, 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 SUätU gugatan tidak menyebut dengan je/as letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.."
- 2 Bahwa selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 secara jelas juga menyatakan sebagai berikut:
"Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obskur libel dan gugatan tidak dapat diterima.."
3. Bahwa selain itu, setelah Turut Tergugat cermati, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya juga tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan yang telah dilakukan Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat.
4. Bahwa dalam posita Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat II di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menvatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk se/uruhnya (Niet Ontvankeliike Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Lelang Dilaksanakan Sesuai Ketentuan Peraturan Lelang

- 1 Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya hanya berisikan dugaan dan Penggugat tidak dapat menunjukkan ketentuan mana yang dilanggar oleh Turut Tergugat II dalam pelaksanaan lelang terhadap objek perkara.
- 2 Bahwa Penggugat sendiri mengakui dalam gugatannya angka 1 dan 2 bahwa Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat dengan jaminan utang

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



yaitu objek perkara yang diikat Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan ialah Tergugat.

3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 3 huruf e PMK PMK 213/2020 diatur mengenai lelang yang dapat dilaksanakan salah satunya adalah lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 UUHT: "Apabila debitor cedera jaryi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut" maka selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT kepada Turut Tergugat.
5. Bahwa lelang a quo yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II dilatar belakangi oleh adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur atas perjanjian kredit pada Tergugat sebagaimana telah dinyatakan oleh Tergugat dalam Surat Pernyataan pada lampiran surat Nomor MNR.RCR/REG.14302/2023 tertanggal 29 Maret 2023 hal Permohonan Lelang.
6. Bahwa selanjutnya, oleh karena Penggugat selaku Debitur wanprestasi, maka Tergugat (Kreditur) menerbitkan 3 (tiga) kali peringatan kepada Penggugat melalui surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.17400/2022 tanggal 06 April 2022 hal Surat Peringatan Pertama, surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.S0602449/2022 tanggal 23 Juni 2022 hal Surat Peringatan Kedua, dan surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.S0701425/2022 tanggal 18 Juli 2022 hal Surat Peringatan Ketiga.
7. Bahwa atas 3 (tiga) surat peringatan tersebut, tidak ada tindakan Penggugat selaku Debitur untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat. Oleh karenanya, Tergugat melakukan penjualan barang jaminan utang Penggugat melalui pelelangan umum melalui Turut Tergugat II dengan mengajukan surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR/REG. 14302/2023 tertanggal 29 Maret 2023 tanggal 04 April 2023 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Ulang Melalui Internet/E-Auction.
8. Bahwa berdasarkan Pasal 1 1 PMK 213/2020 diatur bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".



- 9 Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang yang disampaikan Tergugat, maka Turut Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-2001/KNL.0402/2023 tanggal 17 Juli 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang Agunan a.n. Bujang Chaniago.
10. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal lelang oleh Turut Tergugat II, maka Tergugat melakukan Pengumuman surat kabar Tribune Sumsel pada tanggal 09 Agustus 2023 sebagai pengumuman Lelang Kedua. Selain itu, Tergugat juga telah menyampaikan Pemberitahuan Lelang melalui surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.31973/2023 tertanggal 25 Juli 2023 yang dituiukan kepada Debiturr
11. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundangundangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepaetian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
12. Bahwa demikian hal nya dalam perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat dan Turut Tergugat II, serta menanggung risiko atas perbuatan hukumnya. Sehingga dalam hal ini sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru membebankan risiko ataupun tanggung jawabnya kepada pihak lain khususnya Turut Tergugat II.
13. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut maka mekanisme lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan beserta PMK Lelang yang berlaku.

Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum

14. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam pokok perkara dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II diduga melakukan Perbuatan Melawan Hukum,
15. Bahwa untuk menentukan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, haruslah memenuhi salah satu kriteria di bawah ini, yaitu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; _ melanggar hak subyektif orang lain;
- _ melanggar kaidah tata susila;
- _ bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat terhadap harta benda orang lain.

16. Bahwa selanjutnya mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perikatan", yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang me/awan hukum (onrechtmatige daad);
- b. Harus ada kesa/ahan;
- c. Harus ada kerugian yang ditimbu/kan;
- d. Adanya hubungan casua/ antara perbuatan dan kerugian.

17. Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kriteria mana yang terpenuhi dari kriteria tersebut di atas yang menyebabkan Turut Tergugat II.

Lelang Tidak Dapat Dibatalkan

1 Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Turut Tergugat tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi yang diajukan Turut Tergugat II kepada Tergugat dinilai melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil Penggugat tersebut.

Kesimpulan Jawaban Turut Tergugat

1. Bahwa Turut Tergugat II telah membantah pokok-pokok dalil Penggugat, yaitu:
 - a. Penggugat salah dalam mengajukan upaya hukum karena pada saat Penggugat mengajukan gugatan belum ada peralihan status atas

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek perkara dikarenakan lelang statusnya Batal sehingga objek perkara kembali kepada Penjual. Dengan demikian Penggugat seharusnya mengajukan upaya hukum perlawanan.

- b. Gugatan Penggugat sangat tidak jelas, Penggugat tidak menguraikan tindakan apa yang dilakukan Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat dalam melaksanakan pelelangan terhadap objek a quo.
- c. Belum ada peralihan kepemilikan objek sengketa karena status lelang adalah Batal sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek tersebut. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara.

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya
2. Menyatakan proses lelang a quo yang dinyatakan Batal dengan surat pernyataan Pembatalan Nomor 163/2023 tanggal 23 Agustus 2023 adalah sah dan berlaku menurut hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-jinawab secara e-litigasi dipersidangan sebagaimana Replik Penggugat tertanggal 18 September 2024 dan Duplik Tergugat tertanggal 24 September 2024, Duplik Turut Tergugat II tertanggal 24 Juli 2024 yang pada pokoknya masing-masing pihak tetap berpegang teguh dengan apa yang telah dikemukakan semula;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut Turut Tergugat I tidak mengajukan Duplik dan dianggap tidak akan mempergunakan haknya untuk menjawab Replik Penggugat tersebut;

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Nomor: RTB.CLN.LF.SPPK.KPR.02234/11/2016 tanggal 28 November 2016, dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Ke Bujang Chaniago, Sesuai dengan Aslinya, selanjutnya diberi tanda **P.1;**
2. Fotokopi Akta Notaris/PPAT Muhammad Zaini, SH Nomor: 47 Tanggal 30 November 2016 tentang Perjanjian Kredit Mandiri kredit kepemilikan rumah Nomor: R02.PSN/0349/KPR/206, Sesuai dengan Aslinya, selanjutnya diberi tanda **P.2;**
3. Fotokopi Surat Perkiraan Biaya Mandiri KPR an. BUJANG CHANIAGO dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Sesuai dengan Aslinya, selanjutnya diberi tanda **P.3;**
4. Print Out Kartu Piutang Nasabah An. BUJANG CHANIAGO dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berisi rencana pembayaran besaran bunga dan besaran angsuran yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat, Sesuai dengan Aslinya, selanjutnya diberi tanda **P.4;**
5. Print Out Rekening Koran Nomor 1120010231749 An. BUJANG CHANIAGO (transaksi tanggal 30 Desember 2016 sebesar Rp. 55.499.215,-, Copy dari Print Out, selanjutnya diberi tanda **P.5;**
6. Print Out Rekening Koran Nomor rekening 1120010231749 An. BUJANG Chaniago (Transaksi tanggal 01 Januari 2019 sebesar Rp. 58.558.503, opy dari Print Out, selanjutnya diberi tanda **P.6;**
7. Print Out Rekening Koran Nomor rekening 1120010231749 An. BUJANG Chaniago (Transaksi tanggal 01 Januari 2022 sebesar Rp. 70.389.825,-, copy dari Print Out, selanjutnya diberi tanda **P.7;**
8. Fotokopi Lampiran Schedule Angsuran Restrukturisasi 1120101493182 Tanggal 01 Maret 2022 sampai dengan 01 Desember 2031, copy dari copy selanjutnya diberi tanda **P.8;**
9. Print Out Rekening Koran Nomor rekening 1120010231749 An. BUJANG Chaniago (Transaksi tanggal 01 Februari 2022 sebesar Rp. 4.891.662,- dan Transaksi tanggal 21 April 2022 sebesar Rp. 1.800.000,- copy dari Print Out, selanjutnya diberi tanda **P.9;**
10. Print Out Rekening Koran Nomor rekening 1120010231749 An. BUJANG Chaniago (Transaksi tanggal 031 Mei 2022 sebesar Rp.12.916.66-, Transaksi tanggal 23 Juni 2022 sebesar Rp. 13.350.000,- Transaksi tanggal 01 Agustus 2022 sebesar Rp. 13.250.000,- Transaksi tanggal 01 September 2022 sebesar Rp. 13.250.000,- Transaksi tanggal 03 Oktober 2022 sebesar Rp. 13.350.000,-

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



dan Transaksi tanggal 01 November 2022 sebesar Rp. 13.350.000,- Berupa copy dari Print Out, selanjutnya diberi tanda **P.10**;

11. Print Out Rekening Koran Nomor rekening 1120010231749 An. BUJANG Chaniago Transaksi tanggal 1 Desember 2022 sebesar Rp.13.250.000,- Transaksi tanggal 02 Januari 2023 sebesar Rp. 13.250.000,- Transaksi tanggal 01 Februari 2023 sebesar Rp. 13.000.000,- Transaksi 01 Maret 2023 sebesar Rp. 13.000.000,- Transaksi 03 April 2023 sebesar Rp. 13.000.000,- Transaksi tanggal 02 Mei 2023 sebesar Rp. 10.000.000,- Transaksi tanggal 07 Juni 2023 sebesar Rp. 9.000.000,- berupa copy dari Print Out, selanjutnya diberi tanda **P.11**;

12. Print Out Rekening Koran Nomor rekening 1120010231749 An. BUJANG Chaniago Transaksi tanggal 03 Juli 2023 sebesar Rp. 9.000.000,- dan Transaksi tanggal 01 Agustus 2023 sebesar Rp. 1.000.000,- berupa copy dari Print Out, selanjutnya diberi tanda **P.12**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-12 merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, dan P-11 merupakan print out;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, pihak Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu:

1. **Saksi Joni Akmal, A.MD**, dibawah

sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Saya kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan Para Turut Tergugat saksi tidak kenal;
- Saya tidak tahu permasalahan Penggugat saat ini sampai dipersidangan ini;
- Saya dulu berjualan pakaian dan sekarang saya menjadi tukang ojek;
- Saya tidak berjualan dipasar sejak tahun 2022 dikarenakan omset tidak sesuai lagi;
- Setahu saya Penggugat jualan pakaian jadi;
- Nama toko Penggugat Rezeki Abadi;
- Tergugat belum pernah bayar sama Penggugat;
- Saya kenal dengan Penggugat sejak tahun 2011 ;
- Saya tidak tahu jumlah karyawan Penggugat biasanya dipasar tengkuruk berjumlah 5-6 orang;
- Saya tidak tahu Penggugat meminjam uang di bank untuk membeli toko ;
- Pada tahun 2020 pendapatan Penggugat turun yang biasanya pendapatan saksi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari sebelum pandemi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saya tidak tahu Penggugat ada meminjam uang kepada Bank mandiri ;
- Saya mempunyai Toko masih menyewa ;
- Saya tidak tahu konsekuensinya apabila kredit macet di bank tersebut jaminannya diapakan;

Terhadap keterangan saksi tersebut, pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Saksi Iswarman**, dibawah sumpah

pada pokoknya menerangkan:

- Saya tidak tahu ada masalah apa dipersidangan;
- Saksi punya usaha di pasar 16 sejak tahun 1998 menjual pakaian jadi;
- Nama toko saksi 3 R, yang berlokasi di Jalan Tengkuruk Blok T;
- Omzet perhari sebelum pandemic sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) perhari ity dalam kondisi sepi setelah pandemi saksi tidak berjualan lagi karena keluar dari pasar pada tahun 2021;
- Penggugat berjualan pakaian jadi namanya toko Rezeki Abadi dan membuka cabang yang nama tokonya Rezeki Ilahi;
- Jumlah karyawan Penggugat paling banyak 17 (tujuh belas) orang;
- Toko Penggugat tersebut masih sewa, setelah 5 (lima) tahun berjalan lalu dibeli oleh Penggugat melalui mandiri;
- Barang-barang untuk jualan semuanya dari Jakarta yang pembayarannya secara cash atau hutang;
- Setelah pandemi hutang dibayar barang tidak diberi kembali;
- saya tahu karena Penggugat pernah bilang meminjam uang sebesar Rp. 5.8 miliar;
- Setahu saya karyawan Penggugat dari 17 (tujuh belas) orang menjadi 5 (lima) orang setelah pandemi ;
- sekarang saya berjualan nasi di rumah susun;
- saya tahu toko punya Penggugat jaminan Bank mandiri;
- Saya tidak tahu konsekuensi apabila kredit macet;
- Setahu saya Penggugat sering meminjam uang untuk membayar hutang di bank Mandiri ;
- Saksi tidak tahu ada kesepakatan kreditur dan debitur apabila meminjam uang di Bank ;
- Jaminan kredit Penggugat adalah Ruko ;
- Saya tidak tahu toko tersebut sudah dilelang atau belum;
- Saat pandemi saya pernah bilang bahwa angsuran bisa ada potongan karena program pemerintah lalu saat saya cerita kepada Penggugat lalu

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg

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

Penggugat mengajukan keringanan kepada Bank mandiri namun tidak dikasih oleh Bank ;

Terhadap keterangan saksi tersebut, pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Kepemilikan rumah Nomor: R.02.PSN/0349/KPR/2016 atas nama BUJANG CHANIAGO, diberi tanda **T-1-1A**;
2. Fotokopi Syarat-Syarat Umum perjanjian Kredit Konsumtif PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, diberi tanda **T-1-1B** ;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 990 atas nama Pemegang Hak Tuan Fendy Tjandra, tanggal penerbitan sertifikat 21 Februari 2017, diberi tanda **T-1-2** ;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:231/2017 atas nama Muhammad Zaini tanggal 07 April 2017, diberi tanda **T-1-3**;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor:1679/2017 tanggal 25 April 2017, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, diberi tanda **T-1-4** ;
6. Fotokopi Surat Permohonan restrukturisasi kredit tanggal 14 Februari 2022 atas nama BUJANG CHANIAGO, diberi tanda **T-1-5A**;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Debitur tanggal 14 Februari 2022 atas nama Bujang chaniago, diberi tanda **T-1-5B**;
8. Fotokopi Surat persetujuan Permohonan Restrukturisasi Kredit (SPPR) Nomor:MNR/RCR/REG.PLG.SO201198/2022 atas nama BUJANG CHANIAGO tanggal 17 februari 2022, diberi tanda **T-1-6A**;
9. Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor:R.02/PSN/0349 /KPR/2016 tanggal 17 Februari 2022 atas nama PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk dan Tuan Bujang Chaniago, diberi tanda **T-1-6B**;
10. Fotokopi Surat Nomor:MNR.RCR/REG.PLG.17400/2022 tanggal 6 April 2022 Perihal Peringatan I (Pertama), diberi tanda **T-1-7**;
11. Fotokopi Surat Nomor:MNR.RCR/REG.PLGS0602449/2022 tanggal 23 Juni 2022 Perihal Peringatan II (Kedua), diberi tanda **T-1-8**;
12. Fotokopi Surat Nomor:MNR.RCR/REG.Plg.S0701425/2022 tanggal 18 Juli 2022 Perihal Peringatan III (ketiga), diberi tanda **T-1-9**;
13. Fotokopi Surat Nomor:MNR.RCR/REG.PLG.S0202076/2023 tanggal 20 Februari 2023 perihal pernyataan Wanprestasi (Default), diberi tanda **T-1-10**;
14. Print Out BDS atas Nomor Rekening 1120101493182 Pinjaman An Bujang Chaniago Pertanggal 01 Oktober 2024, diberi tanda **T-1-11**;

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T-1-11 merupakan fotokopi dari print out;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor:R.02.PSN/0349/KPR/2016 tanggal 30 November 2016, selanjutnya diberi tanda **TT-II-1;**
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:1679/2017 tanggal 25 April 2017 atas nama Pemegak Hak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, selanjutnya diberi tanda **TT-II-2;**
3. Fotokopi Sertifikat Hak milik Nomor 990 Kelurahan 18 Ilir kelurahan Ilir Timur I tertanggal 21 Februari 2017, selanjutnya diberi tanda **TT-II-3;**
4. Fotokopi Surat pernyataan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Lampiran Surat No. MNR.RCR/REG.Plg.14302/2023 tanggal 29 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda **TT-II-4;**
5. Fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor: MNR.RCR/REG.PLG.14302/2023 tanggal 29 Maret 2023, Perihal Permohonan Penetapan tanggal lelang dan surat Pengantar SKPT, selanjutnya diberi tanda **TT-II-5;**
6. Fotokopi Surat dari kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang Nomor:S-2001/KNL.0402/2023 tanggal 17 Juli 2023 Hal Penetapan Jadwal lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT an. Bujang Chaniago, selanjutnya diberi tanda **TT-II-6;**
7. Fotokopi Surat pernyataan pembatalan lelang Nomor Register Batal:163/2023 tanggal 23 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda **TT-II-7;**
8. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor:213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 22 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda **TT-II-8;**

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.T II.1, T.T II.2, T.T II-3, T.T II-6 dan T.T.II. 8 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing secara elektronik (*e-litigasi*) tanggal 22 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi 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

DALAM KONVENSI

DALAM ELKSEPSI

Menimbang bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut diatas.

Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai Penggugat Tidak Berhak Mengajukan Gugatan Karena Penggugat Telah Melakukan Wanprestasi Sebelumnya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*).

Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi dalam jawaban yang menyatakan bahwa Eksepsi Penggugat tidak memiliki legal standing dan Penggugat salah dalam Mengajukan Upaya Hukum.

Menimbang bahwa dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa yang dimaksud eksepsi dalam pasal 162 Rbg adalah bantahan atau tangkisan dari para pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang ditujukan kepada hal-hal yang berkaitan dengan formalitas gugatan dan kewenangan mengadili. Selain dalam hal ini akan diputus bersama-sama dalam pokok perkara.

Menimbang bahwa dalam eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II setelah majelis mempelajari ternyata bukan termasuk dalam kategori eksepsi mengenai formalitas gugatan ataupun kewenangan mengadili karena yang dipermasalahkan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi dan salah dalam mengajukan upaya hukum sehingga menurut majelis hakim hal tersebut perlu adanya pembuktian terlebih dahulu maka dengan demikian eksepsi tersebut telah memasuki ranah pokok perkara dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Penggugat telah mengajukan pinjaman uang kepada tergugat

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat perjanjian kredit namun karena adanya Pandemi Covid-19 maka Penggugat tidak dapat membayar angsuran pinjamannya kemudian Penggugat mengajukan permohonan restrukturisasi dan tergugat mengabulkannya. Karena Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena keuangan usahanya yang sangat merosot maka Tergugat menyatakan Penggugat telah wanprestasi sedangkan Penggugat juga menyatakan bahwa Tergugat lah yang telah wanprestasi karena secara sepihak menyatakan perjanjian kredit telah jatuh tempo dan mengajukan permohonan lelang terhadap objek jaminan kepada Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa:

- Penggugat mengakui telah menerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Tergugat selaku kreditur sebesar Rp 5.889.000.000,- (lima milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana tertuang pada Akta No. 47 Perjanjian Kredit No. R02.PSN/0349/KPR/2016 tanggal 29 November 2016 ("Perjanjian Kredit").
- Penggugat telah menjaminkan tanah dan bangunan ruko dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir a.n. Bujang Chaniago (Penggugat in casu) yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur I, Kelurahan 16 Ilir ("Agunan Kredit").
- Bahwa telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan terhadap Agunan Kredit berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 1679/2017 tanggal 25 April 2017 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No. 231/2017 tanggal 7 April 2017 yang dibuat oleh/dihadapan Muhammad Zaini, S.H. Notaris/PPAT di Kota Palembang dengan nilai penjaminan sebesar Rp 6.544.200.000,- (enam milyar lima ratus empat puluh empat juta dua ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi karena secara sepihak menyatakan perjanjian kredit jatuh tempo, menagih penggugat yang belum waktunya membayar angsuran dan telah mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat terhadap objek pembiayaan. Sedangkan menurut Tergugat bahwa Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu sah atau tidaknya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg

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 berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Joni Akmal,A.MD, 2. Iswarman.

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membantah dalil Penggugat telah mengajukan Bukti Surat berupa bukti TI-1A sampai dengan TI-11.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membantah dalil Penggugat telah mengajukan Bukti Surat berupa bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-8.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat serta Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi.

Menimbang bahwa dalam posita gugatan Penggugat point 1, 2 dan 3 menyatakan bahwa awal mulanya Penggugat mendapat Surat Penawaran dari TERGUGAT Nomor: RTB.CLN/LF.SPPK.KPR.02234/11/2016, tanggal 28 November 2016 (bukti P-1, P-3, TI-1B) yaitu pemberian Fasilitas Kredit, dengan Limit Kredit sebesar Rp.5.889.000.000,- (*lima milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta rupiah*) untuk pembelian Objek Pembiayaan; Kemudian PENGGUGAT dan TERGUGAT bersepakat untuk mengikatkan diri dalam PERJANJIAN KREDIT di hadapan notaris Muhammad Zaini, SH yaitu TURUT TERGUGAT I, sebagaimana dalam Akta Nomor : 47 tanggal 30 November 2016 dilakukan pengikatan Hak Tanggungan terhadap Agunan Kredit berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 1679/2017 tanggal 25 April 2017 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No. 231/2017 tanggal 7 April 2017 yang dibuat oleh/dihadapan Muhammad Zaini, S.H. Notaris/PPAT di Kota Palembang dengan nilai penjaminan sebesar Rp 6.544.200.000,- (*enam milyar lima ratus empat puluh empat juta dua ratus ribu rupiah*). Yang pada pokoknya mengatur sebagai berikut :

- Tujuan Kredit Pembiayaan adalah pembelian OBJEK PEMBIAYAAN untuk dimiliki PENGGUGAT, yang merupakan Fasilitas Kredit Ke-1;
- Jumlah Kredit yang diberikan adalah Rp.5.889.000.000,- (*lima milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta rupiah*);
- Jangka Waktu Fasilitas Kredit adalah 180 (*seratus delapan puluh*) bulan terhitung sejak pencairan fasilitas kredit;
- Pembayaran kembali dilakukan melalui 180 (*seratus delapan puluh*) kali angsuran yang dibayarkan setiap bulan, selambat lambatnya tiap tanggal 30 (*tiga puluh*), dan untuk pertama kali dibayarkan pada tanggal 30 Desember 2016;

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Besaran angsuran pertama kali ditentukan sebesar Rp.55.499.215,- (*lima puluh lima juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus lima belas rupiah*). Besaran angsuran ini dapat berubah ubah sesuai dengan besarnya bunga Fasilitas Kredit;
- Pembayaran angsuran dilakukan dengan melakukan pendebitan/pengambilan dana dalam rekening tabungan PENGUGAT;
- Bunga atas Fasilitas Kredit adalah sebesar: 7,77 % (*tujuh koma tujuh puluh tujuh persen*) p.a Fixed Rate untuk 2 (*dua*) tahun pertama, 8,77 % (*delapan koma tujuh puluh tujuh persen*) p.a Fixed Rate untuk 3 (*tiga*) tahun pertama, dan untuk selanjutnya disesuaikan dengan Suku Bunga yang berlaku di TERGUGAT;

Sebagaimana bukti P-2, TI-1A, TI-1B, TI-3, TI-4, T.T.II-2). Berdasarkan uraian hukum diatas maka menurut Majelis hakim, perjanjian kredit yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian yang telah memenuhi pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik dengan demikian perjanjian tersebut mengikat dan sah menurut hukum.

Menimbang bahwa setelah Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat, Penggugat pun melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran (bukti P-4, P-5, P-6, P-7) dan pertama kali dibayarkan pada tanggal 30 Desember 2016.

Pada tahun 2020 negara mengalami pandemi Covid-19 yang mengakibatkan perekonomian menjadi merosot dan salah satu akibatnya dialami Penggugat yaitu usaha penjualan pakaian yang Penggugat jalani di pusat pembelanjaan Tengkuruk Permai Pasar 16 Ilir Kota Palembang menjadi sepi pembeli, sehingga menyebabkan Penggugat mengalami sulitnya keuangan yang membuat Penggugat tidak dapat membayar angsuran disetiap bulannya kepada Tergugat, kemudian di bulan Pebuari 2022 Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk dilakukan Restrukturisasi terhadap pinjamannya agar nominal angsuran perbulan diberikan keringanan menjadi Rp 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) setiap bulannya. Namun tidak disetujui nominal yang diajukan tersebut oleh Tergugat, dan Tergugat hanya menyetujui nominal restrukturisasi yang diajukan Penggugat yang semula sebesar Rp70.389.825,-berubah menjadi Rp51.400.000,- (*bukti P-8, T-I-5A, T-I-5B, T-I-6A*).

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat menyetujui permohonan restrukturisasi tersebut karena merujuk pada ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019, Tergugat melalui Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.S0201198/2022 tanggal 17 Februari 2022 telah memberikan tanggapan atas permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya menyetujui restrukturisasi kredit berupa penurunan angsuran Penggugat. Dan tertuang pada Akta Addendum Perjanjian Kredit No. R02.PSN/0349/KPR/2016 tanggal 17 Februari 2022 ("Addendum Perjanjian Kredit") (vide bukti T-I-6B), tetapi Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya memenuhi perjanjian kredit dan addendum perjanjian kredit, kemudian Tergugat pernah sebanyak tiga kali mengingatkan Penggugat untuk melakukan pembayaran sebagaimana bukti T-1-7, T-1-8, T-1-9 yaitu :

1. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.17400/2022 tanggal 6 April 2022 perihal Surat Peringatan I (Pertama) pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menunggak selama 35 (tiga puluh lima) hari dan oleh karenanya Penggugat diberi jangka waktu sampai dengan tanggal 20 April 2022 untuk melakukan pembayaran.
2. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.S0602449/2022 tanggal 23 Juni 2022 perihal Peringatan II (Kedua) pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menunggak selama 83 (delapan puluh tiga) hari dan oleh karenanya Penggugat diberi jangka waktu sampai dengan tanggal 7 Juli 2022 untuk melakukan pembayaran.
3. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.S0701425/2022 tanggal 18 Juli 2022 perihal Peringatan III (Ketiga/ Terakhir) pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menunggak selama 108 (seratus delapan) hari dan oleh karenanya Penggugat diberi jangka waktu sampai dengan tanggal 1 Agustus 2022 untuk melakukan pembayaran.

Walaupun Tergugat telah mengingatkan dan memberikan jangka waktu kepada Penggugat tetapi tetap tidak juga melakukan pembayaran.

Sehingga pada tanggal 20 Februari 2023 Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah Wanprestasi (Default) yaitu berdasarkan Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.S0202076/2023 tanggal 20 Februari 2023 (bukti T-I-10).

Menimbang bahwa bunyi Pasal 5 huruf b Perjanjian Kredit Penggugat dan Tergugat *"Apabila DEBITUR lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit*

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka BANK berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh jumlah terhutang harus dibayar oleh DEBITUR secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama BANK, serta BANK dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh DEBITUR/PEMILIK AGUNAN kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit/Dokumen Jaminan.”

Menimbang bahwa berdasarkan uraian hukum diatas, berdasarkan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit maupun addendumnya tersebut maka menurut Majelis Hakim Penggugat lah yang telah melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat, dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahkan Tergugatlah yang dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Sehingga untuk petitum angka 2 haruslah ditolak

Menimbang bahwa mengingat telah diatur dalam Perjanjian Kredit berikut addendumnya antara Penggugat dan Tergugat bahwa ketika Penggugat menunggak untuk membayar utang kepada Tergugat maka Tergugat berhak menyatakan sisa utang Penggugat dinyatakan jatuh tempo dan harus dibayar lunas seketika. Dan ini adalah konsekuensi hukum dimaksud yaitu apabila Penggugat membayar utang secara tepat waktu dan tepat jumlah.

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu:

“Apabila **debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Selain itu pada Pasal 2 APHT mengenai hak Tergugat untuk melakukan eksekusi Agunan Kredit melalui pelelangan jika Penggugat melakukan wanprestasi (default) bahwa:

“Jika **Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya**, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

1. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
2. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
3. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
5. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas; dan
6. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Penggugat yang telah melalaikan kewajibannya terhadap Perjanjian Kredit maupun Addendum Perjanjian Kredit tersebut, dengan demikian berdasarkan ketentuan perundang-undangan tersebut dan perjanjian yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat, maka Tergugat berhak untuk memperoleh pelunasan kredit yaitu dengan cara melakukan lelang terhadap Hak Tanggungan atas Agunan Kredit.

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu pada Pasal 53 ayat (1) huruf d Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tercantum bahwa pengumuman lelang atas lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar dan hal ini telah dilakukan oleh Tergugat namun langkah Penggugat untuk melakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir a.n. Bujang Chaniago yang menyebabkan Tergugat tidak dapat melakukan pelelangan agunan yang memang haknya. Berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka untuk petitum angka 3 tidak berdasar hukum dan harus ditolak.

Menimbang bahwa dikarenakan petitum angka 3 ditolak maka untuk petitum angka 4, 5, 6 dan 7 patutlah ditolak pula.

Menimbang bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka Penggugat adalah dipihak yang kalah maka Penggugat diwajibkan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, sehingga petitum angka 8 tidak dapat dikabulkan. Dan dikarenakan petitum angka 2 sampai dengan petitum angka 8 ditolak/tidak dapat dikabulkan maka untuk petitum angka 1 dengan sendirinya tidak dapat dikabulkan.

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas yang mana dalil-dalil yang telah dikemukakan didalam Konvensi dianggap dan tercantum kembali didalam Rekonvensi ;

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Menimbang bahwa segala sesuatu yang relevan dan telah dipertimbangkan oleh Majelis hakim dalam gugatan Konvensi akan diambil alih seluruhnya untuk pertimbangan hukum dalam gugatan Rekonvensi.

Menimbang bahwa karena Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan hukum pada gugatan konvensi yaitu dalam pokok perkara menyatakan bahwa Penggugat konvensi/tergugat rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat rekonvensi yang mana tergugat rekonvensi tidak melaksanakan prestasinya yaitu tidak melakukan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian kredit maupun addendumnya, sehingga penggugat rekonvensi dapat menyatakan bahwa tergugat rekonvensi telah wanprestasi/default (bukti T-I-10). Kemudian Penggugat rekonvensi melaksanakan haknya selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas Agunan Kredit untuk melaksanakan eksekusi melalui pelelangan Agunan Kredit sebanyak 2 (dua) kali yaitu:

- a. Pengumuman Pertama
Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 25 Juli 2023; dan
- b. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 9 Agustus 2023.

Menimbang bahwa dengan hutang Tergugat Rekonvensi per tanggal 13 September 2024 sebesar Rp6.421.246.739,23(enam miliar empat ratus dua puluh satu juta dua ratus empat puluh enam ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah dua puluh tiga sen) sebagaimana bukti T-I-11. Penggugat Rekonvensi telah berupaya melakukan permohonan pelelangan kepada Turut tergugat II selaku KPKNL Palembang (bukti T.T.II-4, T.T.II-5, T.T.II-6).

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT: "Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut" .

Akan tetapi Tergugat Rekonvensi telah melakukan pemblokiran atas sertifikat hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik No. 990/16 Ilir atas nama Bujang Chaniago sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat melaksanakan proses pelelangan karena tidak terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang menjadi prasyarat lelang (bukti T.T.II-7, T.T.II-8) yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi tidak dapat memperoleh pembayaran/pelunasan atas fasilitas kredit yang telah Penggugat Rekonvensi berikan kepada Tergugat Rekonvensi sehingga Tergugat Rekonvensi telah melakukan kesalahan yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian. Maka perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maka petitum angka 2 , 3 dan 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan. Namun untuk petitum angka 4 Majelis Hakim hanya mengabulkan sebagian yaitu hutang Tergugat Rekonvensi per tanggal 13 September 2024 sebesar Rp6.421.246.739,23(enam miliar empat ratus dua puluh satu juta dua ratus empat puluh enam ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah dua puluh tiga sen) sebagaimana jumlah tuntutan dalam petitum angka 4. Mengingat kondisi Tergugat yang tidak sanggup lagi untuk membayar hutang pokok/angsuran setiap bulannya maka untuk mengikuti total bunga dan denda yang terus bertambah sesuai dengan waktu yang berjalan selama pinjaman dimaksud belum lunas untuk ini tidak dapat dikabulkan.

Menimbang bahwa untuk kerugian in materiil tuntutan ganti rugi sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) pada petitum 5, Penggugat Rekonvensi tidak dapat merinci kerugian secara riil dan tidak didukung dengan bukti-bukti, karena itu tidak beralasan hukum, maka haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa untuk petitum angka 6 yang isinya yaitu putusan atas Gugatan Rekonvensi dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitverbaar bij voorrad*). Majelis Hakim menilai bahwa dalam hal ini tidak ada yang sifatnya mendesak sehingga tidak berdasar hukum dan sepatutnya juga ditolak.

Menimbang bahwa dengan tidak semua petitum dalam gugatan rekonvensi dikabulkan maka dengan sendirinya petitum angka 1 tidak dapat dikabulkan.

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, dan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian, dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 145 ayat (4) Rbg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa putusan provisi yaitu putusan yang sifatnya sementara selain itu juga bersifat mendesak dan segera sebelum Majelis Hakim menjatuhkan putusan akhir. Dalam perkara a quo Penggugat mengajukan tuntutan provisionil agar Tergugat menghentikan penagihan dan penghentian pembebanan denda keterlambatan pembayaran kepada Penggugat untuk sementara waktu kemudian menanggukhkan kewajiban penggugat melunasi angsuran yang belum dibayar dan memerintahkan Tergugat untuk tidak mengajukan lelang atas hak tanggungan, menurut Majelis Hakim tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar hukum maka harus ditolak seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, Yurisprudensi putusan MA RI nomor 156K/Sip/1955 dan nomor 438K/Pdt/1995, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menyatakan menolak provisi dari Penggugat.

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi dari pihak Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian.
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi .
- Menyatakan blokir atas sertifikat Hak milik No.990/16 Ilir An. Bujang Chaniago yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian mareriil Kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika sejumlah posisi hutang Tergugat Rekonvensi Rp 6.421.246.739,23 (enam miliar empat ratus dua puluh satu juta dua ratus empat puluh enam ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah dua puluh tiga sen).
- Menolak Gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Jumat, tanggal 8 Nopember 2024 oleh Majelis Hakim , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg tanggal 11 Juni 2024, putusan tersebut pada hari Rabu,tanggal 13 Nopember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara Ecourt oleh Masriati. S.H., M.H., Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Efiyanto.D., S.H., M.H. dan Zulkifli, S.H., M.H. para Hakim Anggota, Mia Sari, S.E., S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat II dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2024/PN Plg



Efiyanto.D., S.H., M.H.

Masriati, S.H., M.H.

Zulkifli, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Mia Sari, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp. 100.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 228.000,00
4. Biaya Penggadaan	: Rp. 38.500,00
5. Pemberitahuan Putusan	: Rp. 24.000,00
6. PNBP Panggilan	: Rp. 40.000,00
7. PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,00
8. Biaya Sumpah	: Rp. 50.000,00
9. Redaksi	: Rp. 10.000,00
10. <u>Materai</u>	: <u>Rp. 10.000,00</u>

Jumlah : Rp. 516.500.00

(lima ratus enam belas ribu lima ratus rupiah);