



**PUTUSAN**

**Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**CHRISTINE**, Tempat, Tgl/Lahir : Makassar, 09 Agustus 1988, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Kristen, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Viila Sentra Raya A1/27 A RT. 001, RW. 010 Surabaya, Dalam hal ini Penggugat telah memberikan Kuasa kepada Dr. BROTO SUWIRYO, S.H., M.Hum., SILVI P., S.H., M.H. dan RONI TRIYULI DARMAWAN H. S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum , Yang berkantor pada KANTOR HUKUM KEADILAN DAN KEBENARAN, yang beralamat di Jln. Kedurus II No. 95 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Nopember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat ;**

**Lawan :**

**PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk**, berkedudukan dan Berkantor Pusat di Gedung Plaza Mandiri Lt. 22, Jalan Gatot Subroto Kav. 36-38, Jakarta, 12190 Cq. PT Bank Mandiri (Persero), Tbk Consumer Loans Area Basuki Rahmat, berkedudukan dan Berkantor di Jl. Pemuda No. 27-31, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur, 60271, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah meneliti bukti surat-surat yang diajukan para pihak dipersidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 21 Desember 2023 dalam Register Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat , Christine adalah selaku Debitur , yang telah Diberi Fasilitas Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah oleh **Tergugat , PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk.** berkedudukan di Jakarta melalui **PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk.** Selaku kreditur , sebesar **Rp. 1.186.600.000,- (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)**  
Untuk jangka waktu 180 (Seratus Delapan Puluh ) Bulan Terhitung sejak Tanggal 30 Agustus 2020 , **Tingkat Suku Bunga 6.50% p.a 1-5 Tahun.**  
**Tujuan Penggunaan Kredit : Untuk Pembiayaan Terhadap Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal ,**
2. Bahwa **Penggugat** Berkedudukan di **Viila Sentra Raya A1/27 A Surabaya, RT. 001, RW. 010, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep Jl. Sidosermo II No. 62, Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo Surabaya.**
3. Bahwa **Penggugat** telah diberikan **Fasilitas Kredit** oleh **Tergugat , PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk.** yang Berkedudukan dan Berkantor Pusat di **Gedung Plaza Mandiri Lt. 22, Jalan Gatot Subroto Kav. 36-38, Jakarta, 12190.**  
**Cq. PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. Consumer Loans Area Basuki Rahmat, Berkedudukan dan Berkantor di Jl. Pemuda No. 27-31, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur, 60271.**  
adalah Sebesar **Rp. 1.186.600.000,- (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)**
4. Bahwa agunan Penggugat yang dijaminan pada Tergugat untuk memperoleh plafond Kredit **Total Sebesar Rp.1.186.600.000,- ( Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah )** berupa **Hak Tanggungan atas :**  
Sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama **CHRISTINE (Penggugat)**, terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten/Kotamadya Surabaya, Kecamatan Lakarsantri Desa/Kelurahan Sumur Welut, Proyek Perum Royal Residence Blok B07 / No. 255 Type 3BR Standart, seluas 50m2 (lima puluh meter persegi).
5. Bahwa Penggugat selaku Pemilik Tanah yang diatasnya berdiri sebuah Bangunan yang terdaftar atas nama **CHRISTINE (Penggugat)**, terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten/Kotamadya Surabaya, Kecamatan Lakarsantri Desa/Kelurahan Sumur Welut, Proyek Perum Royal Residence

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



Blok B07 / No. 255 Type 3BR Standart, seluas 50m2 (lima puluh meter persegi).

yang selanjutnya dalam hal ini mohon disebut sebagai Tanah dan Bangunan **OBYEK SENGKETA**.

6. Bahwa Perbuatan Tergugat yang dengan sengaja Mempergunakan , Mencantumkan, Melanggar **Klausula baku /Aturan Sepihak / Ketentuan Persyaratan Kredit yang Menguntungkan Tergugat secara sepihak Pada Setiap Dokumen , Perjanjian Kredit dan Perpanjangannya , Rumusan Kata dan Bahasanya berlaku mengikat dengan Pengungkapan yang sulit dimengerti , hurufnya kecil – kecil sehingga tidak mudah terlihat dan wajib dipenuhi Penggugat Selaku Konsumen , Untuk Kepentingan Bank / Tergugat selaku Pelaku Usaha sehingga Penggugat sebagai konsumen dirugikan karena Tidak diberikan kesempatan lagi untuk Membuat Suatu Pilihan selain **Mentaati dan Menyetujui, Wajib Memenuhi Persyaratan Ketentuan Kredit Tersebut yang TERCANTUM SECARA DETAIL PADA Perjanjian Kredit dan Perpanjangannya, Surat – Surat Tergugat;****
7. Bahwa Tergugat tidak melakukan upaya untuk membantu Penggugat selaku konsumen agar bisa keluar dari kesulitan dan ketidakmampuan sebagai upaya untuk menyelamatkan Kredit Penggugat yangmana tidak mengetahui mengenai hak dan kewajiban yang dimiliki Penggugat secara detail ketika kreditnya bermasalah sebagaimana dimaksud pada Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomer 23/12 /BPPP Tertanggal 28 Pebruari 1991 Jo Peraturan Bank Indonesia ( PBI ) Nomer 7/2/PBI/2005.
8. **Bahwa Perbuatan Tergugat Yang Tetap Saja Membebankan Bunga Berbunga dan denda dengan Outstanding Pokok Hutang sebesar Rp. 1.186.000.000,- , Penggugat mohon Kebijakan kepada Tergugat untuk menghapuskan Tunggalan Kewajiban Pembayaran Bunga Berbunga Dan Denda Guna Penyelesaian Pokok Kredit Penggugat.**
9. **Bahwa Tergugat tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk program RENEGOSIASI PEMBAYARAN POKOK KREDIT PENGGUGAT SERTA PENGHAPUSAN BUNGA DAN DENDA yang sesuai dengan KEPUTUSAN PRESIDEN / KEPRES NO. 56 TAHUN 2002; JO Keputusan Direksi Bank Indonesia No: 31 /150/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 TENTANG RESTRUKTURISASI KREDIT.**
10. **Bahwa Penggugat Masih Berkeinginan dan Berkemampuan untuk menyelesaikan permasalahan pembayaran kewajiban tunggalan**



kredit sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku guna membayar POKOK KREDIT PENGUGAT, DISERTAI DENGAN PENGHAPUSAN KEWAJIBAN BUNGA DAN DENDA, bila diberikan kesempatan dan waktu oleh Tergugat

namun Tergugat tidak melakukan UPAYA UNTUK MEMBANTU PENGUGAT SELAKU KONSUMEN AGAR BISA KELUAR DARI KESULITAN DAN KETIDAKMAMPUAN SEBAGAI UPAYA PENYELAMATAN KREDIT PENGUGAT.

11. Bahwa Sebagaimana Telah Diuraikan maka cukup **Alasan Penggugat Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk Menyatakan Bahwa TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ( ONRECHT MATIGE DAAD )** yaitu :

1. Perbuatan Tergugat yang Melawan Hukum dan Bertentangan Dengan Undang – Undang yaitu Tidak Memberikan Waktu dan Kesempatan untuk RENEGOSIASI Pembayaran Pokok Kredit Penggugat yang Sesuai Dengan Kondisi Kemampuan Finansial Penggugat dengan Mempertimbangkan Niat dan Etikad baik Penggugat yang membayar Angsuran Pokok pinjaman Setiap bulan serta Dihapuskannya Kewajiban beban bunga dan Denda Guna Penyelesaian Pembayaran Pokok Kredit **Penggugat.**

Dengan demikian Perbuatan Tergugat melawan hukum bertentangan dengan :

- Pasal 1365 BW
- **Pasal 1250 KUHPerdata jo Jurisprudensi Mahkamah Agung atas Perkara 99/PDT.G / 2011 /PN.DPS** ; Yang melarang Perhitungan Bunga Berbunga sejak diajukannya suatu gugatan di muka pengadilan.  
Ketika suatu perkara diajukan di muka persidangan, maka yang berlaku adalah Bunga menurut Undang – Undang berdasarkan Lembaran Negara Nomor : 22 / Staatsblaod 1848 ; sebagaimana tercantum dalam Pasal 1767 ayat (3) KUH Perdata yaitu 6 % ( Enam Persent ).
- **Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 2027 K / B4/ 1984 Tanggal 23 April 1986.**
- **Keputusan Presiden Republik Indonesia ( KEPRES ) Nomer : 56 Tahun 2002 ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Serta Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomer : 31 / 150 /KEP / DIR – BI Tanggal 12 Nopember 1998 Tentang Restrukturisasi Kredit, yang isinya diantaranya Tentang Penghapusan Bunga Dan Denda.
- Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Bank Umum disebutkan dalam pasal 1 Ayat 25 berbunyi Restrukturisasi Kredit adalah Upaya Perbaikan yang dilakukan dalam Kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban antara lain melalui :
  - a. Penurunan suku bunga kredit.
  - b. Perpanjangan jangka waktu kredit
  - c. Pengurangan tunggakan bunga kredit.
  - d. Pengurangan tunggakan pokok kredit.

**2. Perbuatan Tergugat Yang Melawan Hukum adalah tidak melakukan UPAYA UNTUK MEMBANTU PENGGUGAT SELAKU KONSUMEN AGAR BISA KELUAR DARI KESULITAN DAN KETIDAKMAMPUAN SEBAGAI UPAYA PENYELAMATAN KREDIT PENGGUGAT, sebagaimana dimaksud pada :**

- **Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomer : 23/12/BPPP Tanggal 28 Febuari 1991 Upaya – Upaya Penyelamatan Kredit Jo Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor :7/2/PBI/2005.**

12. Bahwa yang menjadi Parameter untuk Mengatakan suatu Perjanjian itu menjadi Sah atau Tidak Sah juga diatur dengan jelas Pada **Pasal 1320 KUH Perdata**, dimana dalam Pasal itu Dinyatakan bahwa suatu Perjanjian dikatakan Sah Apabila Telah Memenuhi 4 Unsur yaitu :

1. Adanya Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian
2. Adanya Kecakapan hukum antara mereka yang membuat suatu Perjanjian
3. Adanya suatu hal tertentu ( Obyek Tertentu
4. Adanya Suatu Sebab yang halal ( Tidak Bertentangan Dengan Undang – Undang )

**Sebagaimana dalam Pasal 1337 KUH Perdata juga menegaskan bahwa : “ Suatu Sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang – Undang, atau Apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.**

**Bahwa Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian , artinya setiap pembuatan**





perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang – Undang , Ketertiban Umum, dan Norma Kesusilaan yang hidup dan Berlaku dalam masyarakat`

13. Bahwa Oleh Karena Penggugat memiliki Itikad Baik , Untuk Menyelesaikan Kewajiban Pinjamannya. Penggugat masih memiliki Kemampuan Untuk Membayar Pokok Hutang Dengan Mengangsur Setiap Bulan sesuai Kemampuan Finansial Penggugat, Maka Perkenankan Penggugat Untuk Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini Agar **Menyatakan Penggugat yang Beritikad baik**
14. Bahwa Penggugat yang masih memiliki Itikad Baik untuk menyelesaikan kewajiban Pinjaman Melalui Relaksasi Restrukturisasi Pembayaran Kredit dan Penggugat masih memiliki kemampuan untuk membayar sesuai dengan kemampuan Penggugat maka Perkenankan Penggugat Memohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia Agar :  
**Memerintahkan Tergugat Untuk Melaksanakan Renegosiasi Pembayaran POKOK Kredit Kepada Penggugat yang beritikad baik untuk Membayar Angsuran Pokok Pinjaman setiap bulan sesuai dengan Kondisi Kemampuan Finansial Penggugat, PT. Surya Multi Perkasa Movinko** serta Dihapuskannya Pembebanan Kewajiban Bunga dan Denda Guna Penyelesaian Pembayaran Kredit Penggugat.
15. Bahwa Penggugat masih menginginkan membayar kreditnya, karena Penggugat selaku Konsumen masih memiliki Hak Mendapat Restrukturisasi, Serta masih beretikad baik untuk menyelesaikan kredit tersebut dan menurut Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomer 23/12/BPPP Tertanggal 28 Pebruari 1991 ,Upaya – Upaya Penyelamatan Kredit yang seharusnya Dilakukan oleh Tergugat selaku Bank adalah Sebagai berikut :
  - A. Penjadwalan Kembali ( Rescheduling ) yaitu dengan melakukan perubahan  
Syarat – syarat Perjanjian Kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali / jangka waktu kredit , termasuk grade period  
Atau masa tenggang baik termasuk perubahan besarnya jumlah Angsuran atau tidak.
  - B. Persyaratan kembali (Reconditioning ) dengan melakukan perubahan atas  
Sebagian atau seluruh syarat – syarat perjanjian kredit yang tidak hanya terbatas pada perubahan jsadwal angsuran dan atau jangka



waktu kredit Saja . Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit /

Tanpa melakukan konversi atas seluruh ./ sebagian dari kredit menjadi perusahaan.

C. Penataan kembali ( Restructuring ) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan – perubahan syarat – syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit , atau melakukan konversi atas seluruh / sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa Rescheduling dan atau Reconditioning

16. Bahwa Penggugat masih memiliki niat, Itikad Baik dan memiliki Kemampuan untuk Menyelesaikan kewajiban Pembayaran terhadap Tergugat yang mana Penggugat selaku konsumen memiliki Hak untuk memperoleh Restrukturisasi Dari Tergugat sebagaimana dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2 / PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Bank Umum disebutkan dalam Pasal 1 Ayat 25 yang berbunyi :

Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam Kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk Memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui :

- A. Penurunan suku bunga kredit
- B. Perpanjangan jangka waktu kredit
- C. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- D. Pengurangan tunggakan pokok kredit

17. Bahwa oleh karenanya berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/ BPPP Tertanggal 28 Pebruari 1991 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/ 2005 tersebut pihak Tergugat , seharusnya memberikan waktu dan kesempatan Restrukturisasi Pembayaran kredit kepada Penggugat selaku konsumen yang masih memiliki kemampuan karena Debitur masih memiliki HAK untuk mendapat Restrukturisasi Kredit dan pihak Tergugat Belum melakukan segala upaya untuk membantu konsumen selaku debitur Untuk keluar dari kesulitan sebagai upaya penyelamatan kredit , sehingga Secara melawan hukum Tergugat telah merugikan Penggugat selaku konsumen yang memiliki niat dan etikad baik untuk menyelesaikan pokok kreditnya.

18. Bahwa Penjelasan **Pasal 14 Ayat (2) dan Ayat (3) UNDANG - UNDANG HAK TANGGUNGAN BERBUNYI ....**



Irah – irah yang dicantumkan pada **Sertifikat Hak Tanggungan** dan dalam Ketentuan pada ayat ini dimaksudkan untuk **Menegaskan adanya Kekuatan Eksekutorial** pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate Execute sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata .

**19. Bahwa Penjelasan Pasal 26 UNDANG - UNDANG HAK TANGGUNGAN Berbunyi ..**

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai Eksekusi Hypotheek yang ada dalam Pasal ini , adalah Ketentuan – Ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui ( Het Herziene Indonesisch Reglement , Staatsblad 1941 – 44 ) dan pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura ( Reglemen Tot Regeling Van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java an Madura , Staatsblad 1927 – 227 ) Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa Grosse Acte Hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanyahypotheek dalam hal Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dalam Peraturan Perundang – undangan yang belum ada Adalah Peraturan perundang – undangan yang mengatur secara khusus eksekusi hak tanggungan sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut diatas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan umum Angka 9 , ketentuan peralihan dalam ini memberikan ketegasan , bahwa selama masa peralihan tersebut , ketentuan hukum acara diatas berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

**20. Bahwa Penjelasan umum angka 9 UNDANG - UNDANG HAK TANGGUNGAN Berbunyi ...**

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya , jika debitur cidera janji walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku , dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang – Undang ini yang mengatur lembaga parate execute sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui ( Het Herziene Indonesisch Reglement ) dan pasal 258 Reglemen Acara Hukum





untuk Daerah Luar Jawa dan Madura ( Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura ). Sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai Surat Tanda Bukti adanya Hak Tanggungan , Dibubuhkan irah – irah dengan kata – kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “, untuk memberikan Kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap . Selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai Pengganti Grosse Acte Hypotheek , yang untuk Eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal – pasal kedua Reglement Diatas Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai Penggunaan ketentuan ketentuan tersebut , ditegaskan lebih lanjut dalam Undang – Undang ini , bahwa selama belum ada peraturan perundang – undangan yang mengaturnya , peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglement tersebut , berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

21. Bahwa Adapun penjelasan Putusan Mahkamah Agung bahwa setiap “ Executorial Verkoop “ berdasarkan **Pasal 224 HIR harus melalui campuran tangan Pengadilan dan tidak sah jika langsung oleh Pejabat Lelang**, karena yang dimaksud pejabat umum pada Pasal 1211 adalah Pengadilan Dan Bukan Pejabat Lelang.
22. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Undang – Undang Republik Indonesia Nomer : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman , Penggugat tidak dapat Dikenakan Penyitaan , kecuali atas perintah tertulis dari kekuasaan yang sah dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam Undang – Undang.
23. Bahwa Gugatan ini diajukan Berdasarkan Bukti – Bukti Authentik yang cukup dan untuk menjamin Gugatan ini tidak sia – sia , Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk **Meletakkan SITA JAMINAN ( CONSERVATOIR BESLAG ) YAITU :**  
Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Sebidang Tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama CHRISTINE (Penggugat), terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten/Kotamadya Surabaya, Kecamatan Lakarsantri Desa/Kelurahan Sumur Welut, Proyek Perum Royal Residence Blok B07 / No. 255 Type 3BR Standart, seluas 50m2 (lima puluh meter persegi).



24. **Bahwa Penggugat menderita Kerugian Materiil yaitu Rp. Rp.1 (Satu Rupiah) Dan Penggugat juga telah menderita Kerugian Immateriil akibat telah terkurasnya tenaga , pikiran, waktu akibat adanya perkara a quo dan bilamana dinilai dengan uang , maka Kerugian Immateriil Penggugat adalah sebesar Rp.1 (Satu Rupiah)**

Dengan demikian **Total kerugian Materiil dan Immaterial yang diderita Penggugat adalah Sebesar Rp. 2,- ( Dua Rupiah )**

25. **Bahwa Akibat Perbuatan Tergugat yang melawan hukum dan berakibat kerugian materril dan immateriil bagi penggugat , maka adalah sangat beralasan bila Penggugat Memohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara Aquo agar berkenan**

**Menyatakan Penggugat mengalami Total Kerugian Materiil dan Immateriil Rp. 2,- ( Dua Rupiah ).**

26. **Bahwa Dengan diuraikannya secara detail Perbuatan Penggugat yang melawan hukum dan bertentangan dengan Undang - Undang , Maka Penggugat Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara Aquo agar Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.**

27. **Bahwa oleh karena Kepentingan Penggugat dalam perkara A Quo dan Penggugat Juga mengajukan bukti – bukti surat yang sah dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya , maka Mohon Kiranya Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara A Quo untuk Memutus perkara A Quo dengan Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( Uit voerbaar Bij Voorrad ) walaupun Tergugat melakukan upaya hukum Perlawanan Verzet Banding , Kasasi .**

28. **Bahwa Penggugat memohon Kepada Yth Majelis Hakim Yang memeriksa dan Mengadili Perkara A Quo Berkenan Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya yang Timbul dalam Perkara A Quo untuk Seluruhnya.**

Maka berdasarkan alasan – alasan, dalil – dalil gugatan yang telah terurai diatas, maka Penggugat mohon kiranya kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

#### **Dalam PROVISI**

**Menunda , Menghentikan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Melalui KPKNL , Balai Lelang Maupun Tindakan Mengalihkan Hak Kepada Pihak Ketiga ( Cessie) agar Para Pihak**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghormati Proses Hukum Yang Sedang Berjalan sampai dengan Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap Dengan Memperhatikan mengikuti prosedur pengalihan / pemindahtanganan asset sesuai dengan Prosedur hukum yang berlaku dan mekanisme hukum yang benar Terhadap Obyek Sengketa Berupa:

Sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama CHRISTINE (Penggugat), terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten/Kotamadya Surabaya, Kecamatan Lakarsantri Desa/Kelurahan Sumur Welut, Proyek Perum Royal Residence Blok B07 / No. 255 Type 3BR Standart, seluas 50m2 (lima puluh meter persegi).

## PETITUM

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. **Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang Beritikad baik**
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatlge daad)
4. Memerintahkan Kepada Tergugat untuk **Mengikuti Prosedur Pengalihan / Pemindahtanganan Aset yang Dilelang Eksekusi Berdasarkan Hak Tanggungan sesuai Dengan Prosedur Hukum Yang Berlaku**
5. Memerintahkan Kepada Tergugat **Menunda , Menghentikan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang , KPKNL Maupun Tindakan Mengalihkan Hak Kepada Pihak Ketiga ( Cessie) agar Para Pihak Menghormati Proses Hukum Yang Sedang Berjalan sampai dengan Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap Dengan Memperhatikan Mengikuti prosedur pengalihan / pemindahtanganan asset sesuai dengan Prosedur hukum yang berlaku dan mekanisme hukum yang benar Terhadap Obyek Sengketa Berupa:**  
Sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama CHRISTINE (Penggugat), terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten/Kotamadya Surabaya, Kecamatan Lakarsantri Desa/Kelurahan Sumur Welut, Proyek Perum Royal Residence Blok B07 / No. 255 Type 3BR Standart, seluas 50m2 (lima puluh meter persegi).
6. **Menyatakan Penggugat mengalami Kerugian Materiil sebesar Rp. 1,- ( Satu Rupiah ) dan Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1,- ( Satu**

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah), maka Total kerugian Materiil dan Immaterial yang diderita Penggugat adalah Rp.2,- ( Dua Rupiah )

7. Memerintahkan Tergugat Untuk Melaksanakan Renegosiasi Pembayaran Pokok Kredit Kepada Penggugat yang beritikad baik untuk Membayar Angsuran Pokok Pinjaman setiap bulan sesuai dengan Kondisi Kemampuan Finansial Penggugat, Dihapuskannya Pembebanan Kewajiban Bunga dan Denda, Guna penyelesaian pembayaran kreditnya.
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan / Conservatoir Beslag Terhadap :  
Sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama CHRISTINE (Penggugat), terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten/Kotamadya Surabaya, Kecamatan Lakarsantri Desa/Kelurahan Sumur Welut, Proyek Perum Royal Residence Blok B07 / No. 255 Type 3BR Standart, seluas 50m2 (lima puluh meter persegi).
9. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (lutvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya perlawanan Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali ( PK ) maupun verzet.
11. Memerintahkan Tergugat untuk membayar Biaya Perkara.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya ( Ex Aequo Et Bono );

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, telah hadir yaitu :

- Penggugat hadir Kuasanya tersebut di atas;
- Tergugat hadir Kuasanya yaitu Basril, S.H., M.Kn., DKK. Kesemuanya karyawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk No. JRB.R08/BSH.LO.051/2024 tanggal 18 Januari 2024 dan Surat Tugas No. JRB.R08/BSH/LO.053/2024 tanggal 18 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Widiarso, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban melalui persidangan secara e-Litigasi pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat menolak petitum Penggugat yang memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan melalui balai lelang, KPKNL maupun cessie sampai dengan terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Bahwa sesuai **Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah No. R08.SBR/285/KPR/2018, Akta No. 90 tanggal 30 Agustus 2018** yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Anita Anggawidjaja, S.H., Notaris di Surabaya, dengan limit kredit sebesar Rp 1.186.600.000,- (satu miliar seratus delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dan jangka waktu kredit 180 (seratus delapan puluh) bulan. (untuk selanjutnya disebut **"Perjanjian Kredit"**) dengan jaminan kredit berupa tanah dan bangunan seluas 50 M<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Sumur Welut dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2393/ Kelurahan Sumur Welut, terdaftar atas nama Robin Richmon Laeputra (i.c suami Penggugat) yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 01291/2022 tanggal 22 Maret 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sebesar Rp 1.483.250.000,- (satu miliar empat ratus delapan puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah). Berdasarkan hal tersebut maka Tergugat adalah pemegang Hak Tanggungan yang sah dan berwenang untuk melakukan Lelang Hak Tanggungan atas asset / agunan kredit tersebut dan hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat.
3. Bahwa sesuai ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa :

*"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".*





4. Bahwa berdasarkan ketentuan UUHT tersebut diatas, secara jelas dinyatakan bahwa Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan atas No. 2393/ Kelurahan Sumur Welut, maka dengan tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat dan Tergugat telah menyatakan Penggugat wanprestasi maka **Tergugat berhak dan berwenang atas kekuasaan sendiri menjual agunan yang dijaminan tersebut melalui lelang Hak Tanggungan.** Dalam hal ini, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik haruslah dilindungi hak – haknya, termasuk hak untuk melakukan lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit yang sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
- Oleh karena itu maka tuntutan dalam provisi yang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum dan menunjukkan **itikad tidak baik Penggugat yang berusaha menghalang – halangi Tergugat menjalankan haknya yang sudah diatur oleh Undang – Undang**, dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban terhadap gugatan Penggugat *a quo*, terlebih dahulu Tergugat menyampaikan fakta-fakta hukum dengan hubungan hukum hutang piutang / Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat, sebagai berikut :
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang / Perjanjian Kredit yang dituangkan dalam **Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah No. R08.SBR/285/KPR/2018, Akta No. 90 tanggal 30 Agustus 2018** yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Anita Anggawidjaja, S.H., Notaris di Surabaya, dengan limit kredit sebesar Rp 1.186.600.000,- (satu miliar seratus delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dan jangka waktu kredit 180 (seratus delapan puluh) bulan. (untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian Kredit**”).
  - Bahwa di dalam Perjanjian Kredit juga disepakati **untuk menjamin pelunasan pembayaran kredit/utang Penggugat** tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat Agunan Kredit berupa tanah dan bangunan seluas 50 M<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Sumur Welut dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2393/



- Kelurahan Sumur Welut, terdaftar atas nama Robin Richmon Laeputra (i.c suami Penggugat) (untuk selanjutnya disebut “**Agunan Kredit**”)
- c. Terhadap Agunan Kredit tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 01291/2022 tanggal 22 Maret 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sebesar Rp 1.483.250.000,- (satu miliar empat ratus delapan puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) dengan pemegang hak adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 115/2022 tanggal 23 Februari 2022 yang dibuat oleh Anita Anggawidjaja, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya.
- d. Bahwa pada tahap awal kredit Penggugat membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya kepada Tergugat sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit namun pembayaran kewajiban angsuran atas fasilitas kredit Penggugat sudah mulai terkendala sejak bulan Agustus 2019 sehingga kolektibilitas fasilitas kredit Penggugat dalam kategori kolektibilitas 2 (dalam perhatian khusus) dan Februari 2024 kolektibilitas fasilitas kredit Penggugat menjadi **4 (diragukan)**.
- e. Bahwa Tergugat telah beritikad baik memberikan kelonggaran waktu yang cukup lama kepada Penggugat untuk pembayaran kewajiban kreditnya melalui restrukturisasi kredit sebanyak 4 (empat) kali yaitu pada tanggal 19 Mei 2020, tanggal 15 Maret 2021, tanggal 13 April 2022 dan bahkan sebelum Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo, Tergugat telah mengupayakan restrukturisasi atas fasilitas kredit Penggugat sebagaimana tercantum dalam **Addendum Ke – III Perjanjian Kredit No. R08.SBR/285/KPR/2018** yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dengan persetujuan Sdr. Richmon Laeputra (i.c suami Penggugat) dan Tergugat pada tanggal 14 September 2023 (selanjutnya disebut “**Addendum Perjanjian Kredit**”).
- f. Bahwa meskipun Tergugat telah beritikad baik dan memberikan kelonggaran waktu yang cukup lama kepada Penggugat untuk pembayaran kewajiban kreditnya melalui restrukturisasi kredit, namun Penggugat tetap tidak membayar angsuran kredit sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit berikut addendumnya, maka Tergugat telah mengingatkan Penggugat, baik secara lisan melalui telepon dan bertemu langsung dengan Penggugat maupun melalui surat peringatan sebagai berikut :



- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No.  
MNR.RCR/CTR.JBL.S0800806/2023 tanggal 25 Agustus 2023;
- 2) Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/CTR.JBL.0102997/2024  
tanggal 08 Januari 2024;
- 3) Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No.  
MNR.RCR/CTR.JBL.0208759/2024 tanggal 19 Februari 2024.

g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa jelas-jelas **Penggugat memiliki itikad tidak baik**, karena tidak melaksanakan kewajiban melunasi utangnya kepada Tergugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit berikut addendumnya, namun dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat, justru Penggugat melakukan pengingkaran atas hal-hal yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dan **dengan diajukannya gugatan ini sekaligus membuktikan bahwa Penggugat memang tidak memiliki itikad baik untuk melunasi hutang yang timbul atas fasilitas kredit yang sudah diterima dan dinikmatinya.**

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 6 yang intinya menyatakan Tergugat melanggar klausula baku/ aturan sepihak yang menguntungkan Tergugat sevara sepihak, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selain mengatur hak konsumen yang dirugikan pelaku usaha untuk mengajukan gugatan baik di pengadilan maupun diluar pengadilan di pasal 45 ayat (1), yang berbunyi : *" Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum"*, juga mengatur syarat terkait siapa yang dapat mengajukan gugatan pelanggaran kepada pelaku usaha di pasal 46 ayat 1.a yang berbunyi :*" seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan."* Berdasarkan syarat yang diatur di pasal 45 ayat (1) dan pasal 46 ayat 1.a tersebut, maka konsumen yang dapat mengajukan gugatan kepada pelaku usaha adalah konsumen yang dirugikan oleh pelaku usaha. Dari posita Penggugat, tidak dijelaskan apa bentuk kerugian yang telah dialami oleh Penggugat sehingga tidak tergambar korelasi posita yang menjelaskan adanya klausula baku dan bentuk kerugian atas adanya klausula baku tersebut.



- b. Bahwa terkait perlindungan konsumen, Otoritas Jasa Keuangan telah mengeluarkan pedoman yaitu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2017 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Pada Pasal 22 ayat (1) mengatur bahwa pada prinsipnya pelaku jasa sektor keuangan pada dasarnya boleh membuat klausula baku sepanjang tidak berisi klausula yang dilarang sesuai pasal 22 ayat (3), yaitu :

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan kepada Konsumen
  - b. menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayar oleh Konsumen atas produk dan/atau layanan yang dibeli
  - c. menyatakan pemberian kuasa dari Konsumen kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan oleh Konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan
  - d. mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh Konsumen, jika Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen, bukan merupakan tanggung jawab Pelaku Usaha Jasa Keuangan
  - e. memberi hak kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan Konsumen yang menjadi obyek perjanjian produk dan layanan
  - f. menyatakan bahwa Konsumen tunduk pada peraturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam masa Konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya; dan/atau
  - g. menyatakan bahwa Konsumen memberi kuasa kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen secara angsuran."
- c. Bahwa dengan tidak terbuktinya dalil-dalil Penggugat dalam posita, maka Tergugat terbukti tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu melanggar ketentuan dalam UU No. 8 tahun 1999 yang mencantumkan klausula baku yang dilarang, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak.

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 7 s/d 17 dan Petitum butir 2 dan 3 yang intinya menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik dan mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena tidak melakukan upaya penyelamatan kredit Penggugat dengan restrukturisasi kredit, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak melakukan upaya penyelamatan kredit Penggugat dengan restrukturisasi kredit sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar fakta.
- b. Bahwa dalil Penggugat yang demikian hanya memutarbalikkan fakta yang sebenarnya, dimana untuk sampai Tergugat telah beritikad baik untuk mengakomodir kepentingan Penggugat, hal ini tercermin dengan upaya Tergugat sebagai berikut :
  - 1) Tergugat telah menyetujui permohonan restrukturisasi mengenai penjadwalan ulang kredit Penggugat yang dapat dibuktikan dengan adanya Addendum Perjanjian Kredit sebagaimana tercantum dalam butir 1.e tersebut diatas, bahkan upaya restrukturisasi kredit Penggugat tersebut telah diberikan sebanyak 4 (empat) kali.
  - 2) Walaupun Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya, sesuai perjanjian restrukturisasi, Tergugat masih memberikan kelonggaran waktu kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran kewajiban kreditnya telah dilakukan penagihan-penagihan langsung dan juga melalui surat-surat peringatan sesuai butir 1.f. tersebut diatas, tetapi tidak ada tanggapan dari Penggugat dan justru Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo.
- c. Bahwa restrukturisasi kredit yang dilakukan Tergugat telah sesuai dengan POJK No. 14/POJK.03/2018 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum untuk Mendorong Pertumbuhan Sektor Perumahan dan Peningkatan Devisa dan POJK No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang mana sesuai ketentuan Pasal 1 angka 4 POJK No. 14/POJK.03/2018 “ *Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan*

Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





*perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban, yang dilakukan melalui :*

- a. penurunan suku bunga Kredit;
  - b. perpanjangan jangka waktu Kredit;
  - c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;
  - d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;
  - e. penambahan fasilitas Kredit;
  - f. konversi Kredit menjadi penyertaan modal sementara; dan/atau
  - g. upaya perbaikan lain
- d. Restrukturisasi kredit yang dilakukan Tergugat atas kredit Penggugat menunjukkan bahwa Tergugat merupakan kreditur beritikad baik yang memberikan solusi bagi Penggugat untuk dapat terus melakukan kewajibannya membayar angsuran kredit secara tertib kepada Tergugat.
- e. Berdasar fakta-fakta tersebut diatas, tidak ada alasan hukum apapun bagi Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka dalil Penggugat sesuai Posita butir 7 s/d 17 dan Petitum butir 2 dan 3 sangat tidak berdasar fakta, mengada-ada dan sepatutnya ditolak.

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 18 s/d 21 dan Petitum butir 4 dan 5 yang intinya memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan melalui balai lelang , KPKNL maupun cessie sampai dengan terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sampai dengan didaftarkanya perkara a quo oleh Penggugat pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, Tergugat belum pernah mengajukan permohonan pelelangan terhadap agunan kredit / obyek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 50 M<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Sumur Welut dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2393/ Kelurahan Sumur Welut, terdaftar atas nama Robin Richmon Laeputra (i.c suami Penggugat).
- b. Berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 206 ayat (6) R.Bg. seharusnya tuntutan hukum yang dapat dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah Perlawanan dan bukan Gugatan.



Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.697K/Sip/1975 tanggal 31 Agustus 1977 yang berbunyi sebagai berikut :

*“ Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan”.*

- c. Bahwa meskipun berdasar fakta Tergugat belum mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit / Obyek Sengketa, namun Tergugat tetap mempunyai hak untuk menjual Agunan Kredit / Obyek Sengketa yang ditegaskan dalam Perjanjian Kredit yang mengatur mengenai hak yang dimiliki oleh Tergugat ketika terdapat kejadian wanprestasi dari Debitur (in casu Penggugat), sebagaimana diatur dalam Butir V.b Perjanjian Kredit, sebagai berikut :

Butir V.b Perjanjian Kredit

*”b. Apabila DEBITUR telah 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 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.”*

- d. Selain ketentuan pada Perjanjian Kredit, terdapat beberapa ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut juga UUHT) sbb :

- 1) Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT disebutkan:

Pasal 20 ayat (1).

- (1) “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau



b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

2) Berdasarkan pasal 6 UUHT disebutkan bahwa :

“ 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”

3) Berdasarkan ketentuan pasal 14 ayat (3) UUHT disebutkan :

Pasal 14 ayat (3).

*“ Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypothek sepanjang mengenai hak atas tanah.”*

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita butir 24 dan 25 serta Petitum butir 6 gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat menuntut ganti rugi material dan imaterial kepada Tergugat sebesar Rp 2,- (dua Rupiah) , dengan alasan sebagai berikut :

a. **Bahwa sejatinya dengan tidak dilakukan pembayaran hutang atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh Penggugat, maka yang nyata – nyata mengalami kerugian adalah Tergugat** karena Tergugat telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat, namun Penggugat tidak membayar hutangnya kepada Tergugat sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, padahal dana yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah dana nasabah Tergugat yang ditempatkan dalam bentuk tabungan, deposito dan produk dana lainnya yang setiap bulan harus Tergugat bayarkan bunganya dan dana tersebut harus Tergugat kembalikan lagi kepada nasabah pemilik dana. Dengan tidak dibayarnya hutang atas fasilitas kredit oleh Penggugat, maka Tergugat yang harus membayarkan bunga atas dana nasabah Tergugat tersebut sehingga **semakin lama**



**Penggugat tidak membayar hutangnya kepada Tergugat maka semakin besar kerugian yang diderita oleh Tergugat.**

- b. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, secara mutatis mutandis tidak ada kerugian yang diderita Penggugat, sehingga tuntutan kerugian yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah mengada-ada, tanpa dasar hukum dan harus ditolak.
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 22 dan 23 serta Petitum butir 8 yang pada intinya menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan seluas 50 M<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Sumur Welut dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2393/ Kelurahan Sumur Welut, dengan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT disebutkan bahwa :
- “ *Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor - kreditor lain*”
- b. Selanjutnya kaedah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 menyatakan bahwa “ ***terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan sita jaminan*** ”. Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak atas benda – benda yang menjadi Obyek Hak Tanggungan (i.c Tanah dan bangunan seluas 50 M<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Sumur Welut dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2393/ Kelurahan Sumur Welut) yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Tergugat, maka terhadap Agunan Kredit tersebut tidak dapat lagi diletakkan sita jaminan.



Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka dalil Penggugat yang memohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* melakukan sita jaminan atas Agunan Kredit Tergugat yang sudah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) secara yuridis sempurna sangat tidak berdasar, mengada-ada dan sepatutnya ditolak.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan dan Petitum butir 10 yang pada intinya menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali maupun verzet, dengan alasan dalil gugatan Penggugat tidak sejalan dengan ketentuan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

Bahwa Tergugat menolak posita maupun petitum Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut hanya mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

**A. DALAM PROVISI :**

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya.

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya mempunyai pendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil – adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 08 Mei 2024 melalui persidangan secara e-Litigasi dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik melalui persidangan secara e-Litigasi tertanggal 14 Mei 2024, yang selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy sebagai berikut :

1. KTP NIK 7371104908880016 Atas Nama CHRISTINE, bukti P-1 ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. KTP NIK 3578131512840003 Atas Nama ROBIN RICHMOND LAEPUTRA, bukti P-2 ;
3. Surat Penawaran dan Pemberian Kredit (SPPK) Mandiri KPR Nomor : TIO.RCC/RCC03.SPPK.KPR.34054/08/2018 Tertanggal 23 Agustus 2018, bukti P-3 ;
4. Bukti Pencairan Kredit atas nama CHRISTINE sejumlah Rp.1.186.600.000,- (satu milyar seratus delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah), bukti P-4 ;

bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas telah dimaterai secukupnya, dan merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy sebagai berikut:

1. Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah No. R08.SBR/285/KPR/2018, Akta No. 90 tanggal 30 Agustus 2018 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Anita Anggawidjaja, S.H., Notaris di Surabaya, bukti T-1;
2. Addendum I Perjanjian Kredit No. R08.SBR/285/KPR/2018 tanggal 30 Agustus 2018 yang ditandatangani tanggal 15 Maret 2021, bukti T-2;
3. Addendum Ke - II Perjanjian Kredit No. R08.SBR/285/KPR/2018 tanggal 30 Agustus 2018 yang ditandatangani tanggal 13 April 2022, bukti T-3;
4. Addendum Ke - III Perjanjian Kredit No. R08.SBR/285/KPR/2018 tanggal 30 Agustus 2018 yang ditandatangani tanggal 14 September 2023, bukti T-4;
5. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2393, seluas 50 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama Robin Richmon Laeputra (i.c suami Penggugat) yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Sumur Welut, bukti T-5;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 115/2022 tanggal 23 Februari 2022 ("APHT No. 115/2022"), bukti T-6;
7. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 01291/2022 tanggal 22 Maret 2022, bukti T-7;
8. Surat No. MNR.RCR/CTR.JBL.S0800806/2023 tanggal 25 Agustus 2023, bukti T-8;
9. Surat No. MNR.RCR/CTR.JBL.0102997/2024 tanggal 08 Januari 2024, bukti T-9;
10. Surat Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.0208759/2024 tanggal 19 Februari 2024, bukti T-10;

Halaman 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Surat No. MNR.RCR/CTR.JBL.0501251/2024 tanggal 02 Mei 2024 , perihal  
Pernyataan Wanprestasi (Default), bukti T-11;

bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana tersebut di atas telah dimaterai secukupnya, dan telah dicocokkan dengan asli atau pembanding lainnya di persidangan;

Menimbang, bahwa, pihak Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli ;

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 PROVISI;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan provisi yang pada intinya pokoknya agar menunda, menghentikan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Melalui KPKNL, Balai Lelang maupun Tindakan Mengalihkan Hak Kepada Pihak Ketiga (Cessie) agar para pihak menghormati proses hukum yang sedang berjalan sampai dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dengan memperhatikan mengikuti prosedur pengalihan / pemindahtanganan asset sesuai dengan Prosedur hukum yang berlaku dan mekanisme hukum yang benar Terhadap Obyek Sengketa Berupa: Sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama CHRISTINE (Penggugat), terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten/Kotamadya Surabaya, Kecamatan Lakarsantri Desa/Kelurahan Sumur Welut, Proyek Perum Royal Residence Blok B07 / No. 255 Type 3BR Standart, seluas 50m2 (lima puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi tersebut Tergugat telah membantahnya;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat telah memasuki materi pokok perkara, dengan demikian atas tuntutan provisi Penggugat telah cukup alasan untuk ditolak;

Halaman 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA;

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

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah : Penggugat, Christine adalah selaku Debitur, yang telah Diberi Fasilitas Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah oleh Tergugat, PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. berkedudukan di Jakarta melalui PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Selaku kreditur, sebesar Rp1.186.600.000,00 (satu milyar seratus delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dengan agunan Penggugat yang dijamin pada Tergugat berupa Hak Tanggungan atas : Sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama CHRISTINE (Penggugat), terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten/Kotamadya Surabaya, Kecamatan Lakarsantri Desa/Kelurahan Sumur Welut, Proyek Perum Royal Residence Blok B07 / No. 255 Type 3BR Standart, seluas 50m2 (lima puluh meter persegi). Bahwa perbuatan Tergugat yang melawan hukum dan bertentangan dengan undang-undang yaitu tidak memberikan waktu dan kesempatan untuk reegosiasi pembayaran kredit Penggugat yang sesuai dengan kondisi kemampuan finansial Penggugat dan tidak melakukan upaya untuk membantu Penggugat selaku konsumen agar bisa keluar dari kesulitan dan ketidakmampuan sebagai upaya penyelamatan kredit Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat yang mohon dalam petitumnya yang pada intinya agar Tergugat tergugat mengikuti prosedur pengalihan /pemindahan aset yang dilelang eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan sesuai dengan hukum yang berlaku dan agar Tergugat menunda, menghentikan pelaksanaan lelang eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan melalui Balai Lelang;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada intinya pokoknya membenarkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri kredit membelikan rumah dan selanjutnya menolak alasan gugatan Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat dan sebaliknya Tergugat dalam membuktikan dalil jawabannya juga telah mengajukan bukti-bukti surat;

Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti, P-3, P-4 dan T-1 dapat membuktikan : antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang / Perjanjian Kredit yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah No. R08.SBR/285/KPR/2018, Akta No. 90 tanggal 30 Agustus 2018 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Anita Anggawidjaja, S.H. Notaris di Surabaya, dengan limit kredit sebesar Rp1.186.600.000,00 (satu milyar seratus delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dan jangka waktu kredit 180 (seratus delapan puluh) bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-5 dapat membuktikan didalam Perjanjian Kredit antara Pengugat dengan Tergugat telah disepakati untuk menjamin pelunasan pembayaran kredit/utang Penggugat tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat Agunan Kredit berupa tanah dan bangunan seluas 50 M<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Sumur Welut dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2393/ Kelurahan Sumur Welut, terdaftar atas nama Robin Richmon Laeputra/suami Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-6 dan T-7 dapat membuktikan : terhadap Agunan Kredit tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 01291/2022 tanggal 22 Maret 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sebesar Rp 1.483.250.000,- (satu miliar empat ratus delapan puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) dengan pemegang hak adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 115/2022 tanggal 23 Februari 2022 yang dibuat oleh Anita Anggawidjaja, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 sampai dengan T-4 dapat membuktikan Tergugat telah memberikan kelonggaran waktu kepada Penggugat untuk pembayaran kewajiban kreditnya melalui restrukturisasi kredit sebanyak 4 (empat) kali yaitu pada tanggal 19 Mei 2020, tanggal 15 Maret 2021, tanggal 13 April 2022 dan Tergugat telah mengupayakan restrukturisasi atas fasilitas kredit Penggugat sebagaimana tercantum dalam Addendum Ke – III Perjanjian Kredit No. R08.SBR/285/KPR/2018 yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dengan persetujuan Sdr. Richmon Laeputra/ suami Penggugat) dan Tergugat pada tanggal 14 September 2023;

Menimbang, bahwa setelah Tergugat telah memberikan kelonggaran waktu kepada Penggugat untuk pembayaran kewajiban kreditnya melalui

Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

restrukturisasi kredit sebagaimana bukti-bukti tersebut diatas, namun Penggugat tetap belum memenuhi kewajiannya untuk membayar angsuran kredit sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit berikut addendumnya dan berdasarkan bukti T-8 sampai dengan T-10 Tergugat telah mengingatkan Penggugat melalui surat peringatan sebagai berikut :

- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/CTR.JBL.S0800806/2023 tanggal 25 Agustus 2023;
- 2) Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/CTR.JBL.0102997/2024 tanggal 08 Januari 2024;
- 3) Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No. MNR.RCR/CTR.JBL.0208759/2024 tanggal 19 Februari 2024.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-11 yang berupa surat Pernyataan Wanprestasi (*Default*) dapat membuktikan yang berdasarkan Perjanjian Kredit Penggugat, dimana pihak Bank/Kreditur yang menyatakan kredit Penggugat telah dinyatakan *default* dan jatuh tempo seketika dan agar dimintakan kepada Penggugat segera melunasi seluruh kewajiban kreditnya kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat baik yang tertera dalam bukti P-1 sampai dengan P-4 tidak dapat membuktikan adanya pemenuhan pembayaran hutang oleh Penggugat kepada Tergugat, atas bukti-bukti yang diajukan tersebut hanya dapat membuktikan adanya hubungan hukum yang terkait dengan adanya Perjanjian Kredit antara Tergugat yang sebagai Kreditur dan Penggugat yang sebagai Debitur;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Tergugat tersebut diatas, terbukti Penggugat tidak melaksanakan kewajiban melunasi utangnya kepada Tergugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit berikut addendumnya, dengan demikian terbukti Penggugat telah wanprestasi yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa sesuai dalil pokok gugatan Penggugat tersebut diatas, terutama yang terkait penyelesaian pembayaran kredit antara Penggugat dengan Tergugat, yang menurut Penggugat perbuatan Tergugat dinyatakan melawan hukum dan bertentangan dengan undang-undang, untuk hal tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut ini;

Menimbang, bahwa UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selain mengatur hak konsumen yang dirugikan pelaku usaha untuk mengajukan gugatan baik di pengadilan maupun diluar pengadilan di pasal 45 ayat (1), yang berbunyi : “ *Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat*

Halaman 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum”, juga mengatur syarat terkait siapa yang dapat mengajukan gugatan pelanggaran kepada pelaku usaha di pasal 46 ayat 1.a yang berbunyi :” seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan.”*

Menimbang, bahwa berdasarkan syarat yang diatur di pasal 45 ayat (1) dan pasal 46 ayat 1.a tersebut, maka konsumen yang dapat mengajukan gugatan kepada pelaku usaha adalah konsumen yang dirugikan oleh pelaku usaha, namun dalam perkara ini ternyata Penggugat sebelum perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya yang sesuai dengan bukti T-8 sampai dengan T-11 semenjak tanggal 25 Agustus 2023 sudah tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang sesuai perjanjian kepada Tergugat, yang sehingga pada waktu perkara didaftar pada tanggal 21 Desember 2023, pihak Penggugat telah berada dalam keadaan wanprestasi, maka tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat, oleh karena Penggugat tidak dirugikan dalam pemberian fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut diatas telah terdapat fakta Tergugat telah mengakomodir kepentingan Penggugat yaitu : Tergugat telah menyetujui permohonan restrukturisasi mengenai penjadwalan ulang kredit Penggugat yang dapat dibuktikan dengan adanya Addendum Perjanjian Kredit sebagai upaya restrukturisasi kredit Penggugat telah diberikan sebanyak 4 (empat) kali, namun Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya, sesuai perjanjian restrukturisasi dan Tergugat masih memberikan kelonggaran waktu kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran kewajiban kreditnya telah dilakukan penagihan-penagihan langsung dan juga melalui surat-surat peringatan akan tetapi tidak ada tanggapan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa restrukturisasi kredit yang dilakukan Tergugat telah sesuai dengan POJK No. 14/POJK.03/2018 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum untuk Mendorong Pertumbuhan Sektor Perumahan dan Peningkatan Devisa dan POJK No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang mana sesuai ketentuan Pasal 1 angka 4 POJK No. 14/POJK.03/2018 *“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban, yang dilakukan melalui :*

- a. penurunan suku bunga Kredit;
- b. perpanjangan jangka waktu Kredit;

Halaman 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e. penambahan fasilitas Kredit;
- f. konversi Kredit menjadi penyertaan modal sementara; dan/atau
- g. upaya perbaikan lain;

Menimbang, bahwa terkait dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dengan yang dipersalkan oleh para pihak selama pemeriksaan persidangan belum terdapat bukti yang diajukan oleh para pihak terkait permohonan pelelangan terhadap agunan kredit / obyek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 50 M<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Sumur Welut dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2393/ Kelurahan Sumur Welut, terdaftar atas nama Robin Richmon Laeputra (i.c suami Penggugat);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti yang diajukan oleh para pihak, yang walupun Tergugat belum mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit / Obyek Sengketa, namun Tergugat tetap mempunyai hak untuk menjual Agunan Kredit / Obyek Sengketa yang ditegaskan dalam Perjanjian Kredit yang mengatur mengenai hak yang dimiliki oleh Tergugat ketika terdapat kejadian wanprestasi dari Debitur (in casu Penggugat), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan(vide bukti T-6) dan selain ketentuan tersebut, terdapat beberapa ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut juga UUHT) dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT Pasal 6 UUHT dan Pasal 14 ayat (3) UUHT;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas tidak ada ketentuan-ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat, dengan demikian Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak ada kerugian yang diderita Penggugat, sehingga tuntutan kerugian yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah tanpa dasar hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan sita yang dimintakan oleh Penggugat ternyata merupakan obyek yang dimohonkan sita oleh Penggugat adalah barang yang dijadikan jaminan hutang sesuai bukti T-1 s/d T-7 dan sesuai kaedah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 menyatakan bahwa "*terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan sita jaminan*". Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak atas benda – benda yang menjadi

Halaman 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Hak Tanggungan (i.c Tanah tanah dan bangunan seluas 50 M<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Sumur Welut dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2393/ Kelurahan Sumur Welut) yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Tergugat, maka terhadap Agunan Kredit tersebut tidak dapat lagi diletakkan sita jaminan dan selama dalam persidangan Majelis Hakim belum pernah meletakkan sita jaminan terhadap obyek sita yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok Pengugat sebagaimana yang telah dipertimbangan tersebut diatas tidak terbukti, maka atas dalil posita dan petitum yang selebihnya tidak perlu dipertimbangan lebih lanjut, maka oleh karenanya atas petitum-petitum tersebut juga dinyatakan ditolak;

Menmbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak beralasan hukum maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Penggugat berada dipihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat akan ketentuan Pasal 1230, Pasal 1243 KUHPerdara, Pasal 20 ayat (1), Pasal 6, Pasal 14 ayat (3) UUHT, serta peraturan lain yang perkara ini ;

## MENGADILI

### DALAM PROVISI

- Menolak provisi Penggugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.270.000,00 (dua ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Senin tanggal 23 September 2024, oleh kami : I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Abu Achmad Sidqi Amsya, S.H. dan Dr. Nurnaningsih Amriani, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 26 September 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui media elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mohammad Tohir, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim kepada para pihak secara

Halaman 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1369/Pdt.G/2023/PN Sby



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

elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Abu Achmad Sidqi Amsya, S.H.

I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.

Dr. Nurnaningsih Amriani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Mohammad Tohir, S.H.

Perincian biaya perkara:

1.	Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2.	Biaya ATK	:	Rp.	95.000,00
3.	Biaya Panggilan	:	Rp.	105.000,00
4.	Biaya PNPB Panggilan	:	Rp.	20.000,00
5.	Redaksi	:	Rp.	10.000,00
6.	Materai	:	Rp.	10.000,00 +
	Jumlah	:	Rp.	270.000,00

(dua ratus tujuh puluh ribu rupiah);