



PUTUSAN
Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pangkalpinang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara:

SURIATI BR SEMBIRING, Tempat / Tanggal Lahir: Kabanjahe / 15 Januari 1965, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Yos Sudarso RT / RW 001 / 001 Kelurahan Ketapang Kecamatan Pangkalbalam Kota Pangkalpinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, Nomor Induk kependudukan (NIK) 1971035501650004, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hesron Sitepu, S.H., Msi. dan kawan-kawan, Advokat, Pengacara / Penasehat Hukum dari Kantor Hukum KH & PARTNERS beralamat di Kantor Cabang Jalan Prajurit KKO Usman Depan Panti Asuhan Annisa No. 17 RT/RW 002/001 Kelurahan Lontong Pancur Kecamatan Pangkalbalam Kota Pangkalpinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, Email: *khairulanwar08@yahoo.co.id*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalpinang dibawah Nomor 550/SK/12/2023/PN Pgp tanggal 14 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- I. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk – Consumer Loans Business Outlet Pangkalpinang Bangka Belitung**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 31 Pangkalpinang Bangka Belitung, yang diwakili oleh Azahari Fikri selaku Senior Vice President / Pj. Regional CEO II/ Sumatera 2 pada Region II / Sumatera 2 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk No.KEP.DIR/HC.183/2023 tanggal 7 Juli 2023 dan Surat Kuasa No.SK.DIR/64/2023 tanggal 22 Agustus 2023 dari Alexandra Askandar selaku Wakil Direktur Utama PT. Bank Mandiri

Hal 1 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp



(Persero) Tbk. Yang bertindak atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 10 Tahun 1998 tanggal 2 Oktober 1998 dengan perubahan terakhir berdasarkan Akta Nomor 23 tanggal 30 Agustus 2023 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Utiek R. Abdurachman, SH, MLI, M.Kn. yang telah diterima dan dicatat didalam Sistem Administrasi Badan Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Nomor : AHU-AH.01.09-0158733 tanggal 4 September 2023, yang berkedudukan di kantor pusat di Plaza Mandiri Jalan Gatot Subroto Kavling 36-38 Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pandu Lesanpura Aji dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor JRB.R02/LGL.0044/2023 tanggal 14 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalpinang Nomor 12/SK/1/2024/PN Pgp tanggal 9 Januari 2024 dan Surat Perintah Tugas PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor JRB.R02/LGL.0162/2023 tanggal 14 Desember 2023 email : legalpalembang@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

II. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk – Collection & Recovery Center West, beralamat di Gedung Menara Mandiri Jalan Kapten A. Rivai No. 1008 Lt. 5 Palembang 30137, yang diwakili oleh Azahari Fikri selaku Senior Vice President / Pj. Regional CEO II/ Sumatera 2 pada Region II / Sumatera 2 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk No.KEP.DIR/HC.183/2023 tanggal 7 Juli 2023 dan Surat Kuasa No.SK.DIR/64/2023 tanggal 22 Agustus 2023 dari Alexandra Askandar selaku Wakil Direktur Utama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Yang bertindak atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 10 Tahun 1998 tanggal 2 Oktober 1998 dengan perubahan terakhir berdasarkan Akta Nomor 23 tanggal 30 Agustus 2023 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Utiek R.

Hal 2 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdurachman, SH, MLI, M.Kn. yang telah diterima dan dicatat didalam Sistem Administrasi Badan Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Nomor : AHU-AH.01.09-0158733 tanggal 4 September 2023, yang berkedudukan di kantor pusat di Plaza Mandiri Jalan Gatot Subroto Kavling 36-38 Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pandu Lesanpura Aji dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor JRB.R02/LGL.0044/2023 tanggal 14 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalpinang Nomor 12/SK/1/2024/PN Pgp tanggal 9 Januari 2024 dan Surat Perintah Tugas PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor JRB.R02/LGL.0162/2023 tanggal 14 Desember 2023 email : legalpalembang@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalpinang pada tanggal 30 November 2023 dalam Register Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. ASAL MULA PERKARA INI.

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah mandiri No. CLN PLG/PPG.0148/PK.GRM/07/2011, tanggal 11 Juli 2011.
2. Bahwa tujuan kredit yang dilakukan Penggugat selaku Debitur untuk pembelian rumah tinggal. Jumlah kredit yang diberikan Tergugat I adalah sebesar Rp. 495.000.000.- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah).
3. Bahwa rumah tinggal yang dibeli oleh Debitur dengan pembiayaan dari Tergugat I adalah 1 (satu) bidang tanah, seluas 299 m², berikut bangunannya, dengan tanda bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1462, Surat Ukur No. 251/Air Itam /2010, terdaftar atas nama Perseroan Terbatas

Hal 3 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cahaya Indah Abadi Sakti/ Suriati br Sembiring, yang terletak di Kelurahan Air Itam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkal Pinang Bangka Belitung atau dikenal dengan nama Perumahan Taman Tanjung Bunga Cluster Anggrek Blok G - 244 Kel. Air Itam Kec. Bukit Intan Kota Pangkal Pinang Bangka Belitung.

4. Bahwa setelah memperoleh kredit untuk pembelian rumah dimaksud, Penggugat melakukan angsuran pertama sebesar Rp. 6.216.998.- (enam juta dua ratus enam belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan).

5. Bahwa Penggugat membackup pembayaran angsuran kredit ini dari hasil usaha rumah makan yang dikelolanya sebab selain mengurus rumah tangga, Penggugat juga membuka usaha Rumah Makan Sumatera di Pangkal Pinang.

6. Bahwa Penggugat melakukan angsuran berikutnya bervariasi yakni sebesar;

- Rp. 6.800.000.- (enam juta delapan ratus ribu rupiah), per bulan.
- Rp. 7.300.000.- (tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) ,per bulan.
- Rp. 7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), per bulan.
- Rp. 7.800.000.- (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah), per bulan dan seterusnya.

7. Bahwa selain angsuran tersebut diatas, ada juga angsuran dimaksud dalam posisi restrukturisasi diharga sebesar Rp, 5.000.000.- (lima juta rupiah) per bulan.

8. Bahwa ketika Covid 19 melanda, Penggugat terkena imbasnya sehingga, pemerintah melakukan program restrukturisasi kredit, Penggugat bersama Tergugat I kembali melakukan restrukturisasi kredit sebesar Rp. 2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah). per bulan, sebab Penggugat mengalami kesulitan untuk memenuhi seluruh kewajibannya.

9. Bahwa sebelumnya pada tanggal 27 November 2020, Penggugat telah membayar pula sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah).

10. Bahwa setelah proses tersebut berlangsung dan dipenuhi oleh Penggugat, akhirnya Penggugat tidak mampu lagi mempertahankan rumah makannya disebabkan daya beli masyarakat berkurang, sehingga akibatnya rumah makan tersebut berhenti beroperasi.

11. Bahwa walaupun rumah makan tersebut tutup, namun Penggugat masih menjalankan kewajibannya sesuai kemampuan yang ada padanya, dan nilai

Hal 4 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg

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)



terakhir dari pinjaman tersebut diperkirakan sebesar Rp. 148.850,044,30.- (seratus empat puluh delapan juta delapan ratus lima puluh ribu empat empat rupiah dan tiga puluh sen).

12. Bahwa terhadap nilai terakhir sebesar dimaksud, antara Penggugat dan Tergugat I, masih melakukan negosiasi untuk proses pelunasannya dengan mempergunakan langkah alternatif yang bertujuan untuk Penggugat menyelesaikan kewajibannya.

B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT II.

13. Bahwa ketika proses negosiasi untuk pelunasan kredit antara Tergugat I dan Penggugat masih berlangsung, tiba-tiba saja muncul Tergugat II menyurati Penggugat melalui 2 (dua) suratnya tertanggal 21 September 2023, No. MNR.RCR/CTR.WEST.28322/2023 dan tanggal 21 September 2023, No. MNR.RCR/CTR.WEST.28327/2023, yang isinya eksekusi agunan kredit.

14. Bahwa mendapat surat dimaksud, tentu saja Penggugat terkejut, sebab di dalam surat itu disebutkan hutang Penggugat sebesar Rp. 336.745.645.19 (tiga ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus empat puluh lima ribu enam ratus empat puluh lima rupiah sembilan belas sen).

15. Bahwa kewajiban sebesar jumlah tersebut tentu saja membingungkan Penggugat, apalagi selama ini Penggugat hanya berhubungan Tergugat I, bukan Tergugat II.

16. Bahwa selama proses pelunasan dengan Tergugat I hanya senilai Rp. 148.850.044,30 (seratus empat puluh delapan juta delapan ratus lima puluh ribu empat empat rupiah dan tiga puluh sen), yang mana untuk pelunasan tersebut, Penggugat sedang bernegosiasi dengan Tergugat I, menggunakan berbagai skema, antara lain mengalihkan kredit tersebut kepada pihak lain dan atau menjual agunan kredit tersebut kepada pihak lain dan sebahagian uangnya untuk membayar pelunasan kredit tersebut.

17. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II yang selama ini tidak pernah berhubungan dengan Penggugat, merugikan Penggugat, apalagi jika dibandingkan dengan nilai rumah dengan nilai yang akan dieksekusi agunan tersebut. Nilai rumah diperkirakan sekitar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), sementara kewajiban yang dilunasi yang akan dieksekusi dan atau telah dieksekusi oleh Tergugat II hanya sebesar Rp. 148.850.044,30,- (seratus empat puluh delapan juta

Hal 5 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus lima puluh ribu empat puluh empat rupiah dan tiga puluh sen).

18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat II tersebut, Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 1.351.149.956.- (satu milyar tiga ratus lima puluh satu juta seratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah).

19. Bahwa selain mengalami kerugian material diatas, Penggugat juga mengalami kerugian inmaterial, yakni sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) sebab akibat perbuatan Tergugat II tersebut seharusnya masyarakat tidak mengetahui menjadi mengetahuinya dan calon pembeli yang seharusnya mau membeli rumah tersebut dan atau mengambil alih kredit Penggugat menjadi mengurungkan niatnya. Akibatnya Penggugat menjadi dirugikan.

20. Bahwa perbuatan Tergugat II yang akan melakukan dan atau telah melakukan eksekusi dimaksud melanggar ketentuan hukum yang berlaku, yang mana Penggugat masih memiliki kemampuan untuk melunasi kreditnya yang hanya tinggal sedikit namun Tergugat II dengan arogannya akan melakukan eksekusi dan atau telah melakukan eksekusi agunan kredit dimaksud.

21. Bahwa terhadap tindakan TERGUGAT II yang akan melakukan eksekusi agunan dan atau telah melakukan eksekusi agunan terhadap harta benda milik PENGGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sesuai ketentuan Undang Undang maka segala tindakan yang berasal dari tipu muslihat harus ditolak dan tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

22. Bahwa karena TERGUGAT II yang akan melakukan eksekusi agunan dan atau telah melakukan eksekusi agunan merupakan perbuatan melawan hukum maka sudah sepantasnya eksekusi agunan yang akan dilakukan dan atau telah dilakukan TERGUGAT II ditolak dan atau tidak berkekuatan hukum serta TERGUGAT II dihukum untuk tidak melakukan eksekusi agunan dan atau membatalkan eksekusi aguna apabila telah dilaksanakan.

23. Bahwa karena TERGUGAT II memiliki iktikad tidak baik untuk mengalihkan, memindahtangankan objek agunan aquo kepada pihak lain maka sudah sepantasnya jika TERGUGAT II dihukum untuk tidak mengalihkan kepada pihak manapun dan atau tindakannya tidak dapat dibenarkan hukum

24. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan II yang melakukan akal-akalan

Hal 6 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg

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)



untuk melakukan eksekusi agunan kredit, menyebabkan potensi kerugian yang cukup besar bagi PENGUGAT, yang ditaksir sebesar Rp. 1.351.149.956.- (satu milyar tiga ratus lima puluh satu juta seratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah).

25. Bahwa disamping potensi kerugian material sebesar Rp. 1,351.149, 956, (satu milyar tiga ratus lima puluh satu juta seratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah) maka PENGUGAT mengalami kerugian imaterial yakni sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) disebabkan telah tersebarnya berita tentang harta benda PENGUGAT telah dilakukan eksekusi oleh Tergugat I dan II. Keseluruhan kerugian baik material maupun imaterial sebesar Rp. 6.351.149.956.- (enam milyar tiga ratus lima puluh satu juta seratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah).

25, Bahwa agar supaya gugatan ini tidak sia - sia dan Pengugat mengalami kerugian yang cukup besar lagi maka sudah sewajar dan sepantasnya diletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat I dan II sebagai jaminan atas kerugian yang diderita Pengugat.

26. Bahwa karena putusan ini sangat prinsipil maka dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa; verzet, banding, maupun kasasi;

27. Bahwa karena proses gugatan perbuatan melawan hukum ini memerlukan biaya, maka menjadi kewajiban **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

C. PERMOHONAN.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat, Ketua Pengadilan Negeri Pangkal Pinang, melalui Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, menentukan suatu hari persidangan dengan memanggil para pihak dan berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil gugatan ini serta selanjutnya mengambil putusan dengan amar putusan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT**, untuk seluruhnya,
2. Menghukum **TERGUGAT I** dan **II** telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum **TERGUGAT I** dan **II** untuk tidak melaksanakan eksekusi

Hal 7 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



agunan kredit terhadap harta benda milik Penggugat berupa:

- 1 (satu) bidang tanah seluas 299 M2, berikut bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Taman Tanjung Cluster Anggrek Blok G No. 244 Kelurahan Air Itam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkal Pinang Provinsi Bangka Belitung dan atau dikenal dengan SHGB No. 1462 tanggal 13 Januari 2010, atas nama Suriati br Sembiring.

4. Menyatakan eksekusi agunan harta benda milik Penggugat berupa; 1 (satu) bidang tanah seluas 299 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Taman Tanjung Cluster Anggrek Blok G No. 244 Kelurahan Air Itam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkal Pinang Provinsi Bangka Belitung dan atau ndikenal dengan SHGB No. 1462 tanggal 13 Januari 2010, atas nama Suriati br Sembiringlelang, tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum.

5. Menghukum TERGUGAT I maupun II untuk tidak mengalihkan, memindah tangankan asset milik PENGGUGAT dalam perkara aquo kepada pihak manapun.

6. Menghukum TERGUGAT I dan II untuk membayar kerugian yang diderita PENGGUGAT yakni;

- Kerugian material sebesar Rp. 1. 351.149.956.- (satu milyar tiga ratus lima puluh satu juta seratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah).

- Kerugian inmaterial sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).

Total kerugian PENGGUGAT baik material maupun inmaterial sebesar Rp. 6. 351.149.956.- (enam milyar tiga ratus lima puluh satu juta seratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah)

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap harta benda milik Tergugat I dan II sebagai jaminan atas kerugian yang diderita Penggugat.

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa; verzet, banding, maupun kasasi;

9. Menghukum **TERGUGAT I DAN TERGUGAT II** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Dan atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) ;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat

Hal 8 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadir kuasanya yaitu Hesron Sitepu, S.H., Msi, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya yaitu Irdham Haidir Ahmad dan Yudhi Fachrian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dwinata Estu dharma, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkalpinang, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp tanggal 30 Januari 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa selanjutnya oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan II.

2. Bahwa Tergugat I dan II merupakan entitas hukum yang sama, dari dan oleh karenanya jawab jinawab dalam perkara a quo akan disampaikan Tergugat I dan II dalam satu surat yang berlaku mutatis mutandis.

3. **EKSEPSI MENGENAI PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI SEBELUMNYA (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

a. Bahwa Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I dan II sebagai Kreditur terdapat hubungan hukum utang piutang yang didasari oleh Perjanjian Kredit.

Hal 9 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp



b. Perjanjian Kredit tersebut mempunyai hubungan hukum yang timbal balik, baik antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I dan II 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 I dan II, akan tetapi Penggugat tidak dapat memenuhi prestasinya sesuai Perjanjian Kredit yang sudah disepakatinya sehingga kreditnya menjadi macet dan **Penggugat telah melakukan wanprestasi**.

d. Bahwa dikarenakan Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I dan II, maka Penggugat dalam perkara a quo **tidak berhak mengajukan** gugatan kepada Tergugat I dan II karena Penggugat saat ini telah dalam keadaan **wanprestasi** kepada Tergugat I dan II.

e. Menurut Prof. Patrik Purwahid, S.H, 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."

f. Berdasarkan hal tersebut diatas, dikarenakan Penggugat selaku pihak yang **telah melakukan wanprestasi** tidak berhak dan tidak layak mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan II, maka Tergugat I dan II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalpinang yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena Penggugat telah melakukan wanprestasi (Non Adimpleti Contractus).

Hal 10 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



3. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- a. Bahwa Penggugat dalam perkara a quo mendalilkan permasalahan terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II.
- b. Bahwa dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan utang Penggugat, maka Tergugat I dan II meminta bantuan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang berwenang untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan (vide Pasal 7 ayat 1 dan 2 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang).
- c. Bahwa untuk mencapai tujuan peradilan perdata yaitu mencari kebenaran formil terhadap suatu peristiwa hukum maka sepatutnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pangkalpinang untuk diikutsertakan dalam perkara a quo.
- d. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang tidak mengikutsertakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pangkalpinang sebagai pihak dalam perkara a quo adalah gugatan yang tidak sempurna karena pihaknya tidak lengkap, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (vide Putusan MARI No.151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 jo. No.437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 jo. No.1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam Eksepsi mohon dianggap tercantum kembali Dalam Pokok Perkara, Tergugat I dan II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan II.
2. Bahwa selanjutnya untuk membantah gugatan a quo, maka Tergugat I dan II menyampaikan fakta-fakta sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat adalah Debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I dan II sesuai Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah Nomor : CLN.PLG/PPG.0148/PK.GRM/07/2011 tanggal 11

Hal 11 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Juli 2011 dengan limit Rp.495.000.000,- (*empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah*), dengan tujuan kredit untuk pembelian rumah tinggal, yang telah beberapa kali dilakukan restrukturisasi.

(selanjutnya disebut **Perjanjian Kredit**)

b. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diterima, Penggugat menyerahkan agunan berupa **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1462/Air Itam tanggal 13 Januari 2010 an. Suriati Br Sembiring** yang terletak di Perum Taman Tanjung Bunga Cluster Anggrek Blok G No. 244, Kel.Air Itam. Kec. Bukit Intan, Kota Pangkalpinang.

c. Bahwa atas SHGB No. 1462/Air Itam tersebut telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 105/2012 Tanggal 16 April 2012 jo. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 422/2012 Tanggal 01 Mei 2012 di BPN Pangkalpinang, yang dibuat oleh dan di hadapan Werda Hasan, S.H., selaku PPAT di Kota Pangkalpinang.

d. Bahwa Tergugat I dan II beserta Penggugat secara bersama-sama telah menandatangani Perjanjian Kredit jo Sertifikat Hak Tanggungan jo Akta Pemberian Hak Tanggungan, karenanya perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (**vide Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata**).

e. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar utang kepada Tergugat I dan II, sehingga Tergugat I dan II telah melakukan upaya penagihan baik melalui telepon, kunjungan ke tempat usaha dan tempat tinggal Penggugat, serta mengirimkan surat peringatan sebagai berikut:

- Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.3460/2020 tanggal 04 Februari 2020 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.4535/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
- Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.5528/2023 tanggal 25 Februari 2020 perihal Surat Peringatan III (Ketiga).

f. Bahwa meskipun telah diberi surat peringatan serta diberikan kesempatan dan jangka waktu yang cukup untuk menyelesaikan

Hal 12 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



kewajiban pembayaran utangnya namun Penggugat tidak juga melunasi utangnya kepada Tergugat I dan II, sehingga kredit Penggugat dinyatakan **Jatuh Tempo Seketika**, dan Penggugat dinyatakan **lalai/wanprestasi** terhadap Perjanjian Kredit sesuai No. MNR.RCR/ REG.PLG.37932/2021 tanggal 6 September 2021 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default).

Oleh karena itu, menjadi sangat beralasan dan merupakan hak hukum bagi Tergugat I dan II selaku kreditur untuk memperoleh pelunasan atas utang Penggugat melalui eksekusi objek hak tanggungan.

g. Bahwa kewajiban Penggugat kepada Tergugat I dan II per tanggal **21 Maret 2024** adalah sebesar **Rp. 355.068.506,20** (*tiga ratus lima puluh lima juta enam puluh delapan ribu lima ratus enam rupiah dua puluh sen*).

Nilai utang tersebut akan terus bertambah apabila Penggugat tidak segera membayar **LUNAS** seluruh kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan II, mengingat sesuai asas yang berlaku umum yaitu bahwa yang namanya utang harus dibayar.

h. Bahwa terhadap penyampaian fakta hukum diatas, Penggugat telah mengakui didalam dalil gugatannya, yaitu :

(1) Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I dan II sebesar Rp.495.000.000,- (*empat ratus Sembilan puluh lima juta rupiah*),

(2) Tertuang dalam Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah Nomor: CLN.PLG/PPG.0148/PK.GRM/07/2021 tanggal 11 Juli 2011,

(3) Penggugat menyerahkan jaminan berupa **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1462 Tanggal 13 Januari 2010 an. Suriati br Sembiring** yang terletak di Perum Taman Tanjung Bunga Cluster Anggrek Blok G No. 244, Kel.Air Itam. Kec. Bukit Intan, Kota Pangkalpinang..

i. Bahwa sesuai Pasal 1925 KUHPerdata, Pengakuan adalah alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang **sempurna, mengikat (bindende), menentukan (biselissende)** dan pengakuan itu **tidak dapat ditarik** kembali tanpa alasan yang dibenarkan oleh

Hal 13 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



hukum.

j. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tampak jelas bahwa semua perbuatan hukum Tergugat I dan II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak petitum Penggugat tersebut, dan menyatakan Tergugat I dan II selaku pihak yang beritikad baik sehingga patut memperoleh perlindungan hukum (*vide Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara*).

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat angka 6 s/d 16 dan angka 20 s/d 23 serta petitum angka 1 s/d 4, yang pada intinya menyampaikan histori pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat I dan II dan menyatakan Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan menggunakan hak hukumnya untuk melaksanakan penjualan agunan kredit melalui lelang eksekusi hak tanggungan guna memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :

a. Menurut **R. Subekti**, bahwa Wanprestasi adalah tindakan debitur (pihak yang berjanji mau melakukan sesuatu) tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan sebelumnya di dalam perjanjian.

Kemudian disampaikan kembali R. Subekti, dalam Hukum Perjanjian, menyatakan terdapat empat macam wanprestasi, yaitu :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- 2) Melaksanakan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; dan
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

b. Bahwa sesuai dengan POJK No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, dijelaskan terdapat 5 kategori kolektabilitas kredit yaitu :

- 1) **Kolektibilitas 1: Lancar**, apabila debitur selalu membayar pokok dan bunga tepat waktu. Perkembangan rekening baik, tidak ada tunggakan, serta sesuai dengan persyaratan kredit;
- 2) **Kolektibilitas 2: Dalam Perhatian Khusus**, apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 1-

Hal 14 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



90 hari;

3) **Kolektibilitas 3: Kurang Lancar**, apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 91-120 hari;

4) **Kolektibilitas 4: Diragukan**, apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 121-180 hari;

5) **Kolektibilitas 5: Macet**, apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari.

c. Sebagaimana catatan administrasi Tergugat I dan II diketahui histori kolektabilitas kredit Penggugat tidak selalu lancar dan sesuai fakta yang ada saat ini kolektabilitas kredit Penggugat adalah **kolektabilitas 5/macet**.

d. Bahwa merujuk **angka V huruf b Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah Nomor : CLN.PLG/PPG.0148/PK.GRM/07/2011** tanggal 11 Juli 2011, dinyatakan:

*"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 Terutang 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".*

e. Bahwa dapat Tergugat I dan II sampaikan sesuai **Pasal 6** Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan/UUHT), menegaskan apabila debitur cidera janji, maka Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I mempunyai hak untuk **menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri** melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

*" **Pasal 6 UUHT** itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk melakukan **Parate Eksekusi**. Artinya*

Hal 15 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Pemegang Hak Tanggungan **tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan** dari Pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari **Pengadilan Negeri** setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan (Prof.Dr. St Remy Sjahdeini, S.H, Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan, hal 46 tahun 1999). "

f. Sebagaimana telah Tergugat I dan II jelaskan bahwa fasilitas kredit Penggugat telah dinyatakan wanprestasi sehingga berdasarkan **Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UU Hak Tanggungan**, maka Tergugat I dan II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I mempunyai hak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas tanah agunan melalui pelelangan umum karena debitur (*in cassu* Penggugat) telah dinyatakan wanprestasi/cidera janji terhadap ketentuan dalam Perjanjian Kredit.

g. Bahwa sesuai Pasal 2 alinea 4 APHT No. 105/2012 tanggal 16 April 2012 jo. SHT No. 422/2012 tanggal 01 Mei 2012 telah diatur bahwa:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, 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. *Dst.....*

Oleh karenanya berdasar penjelasan tersebut di atas maka terbuka fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa Tergugat I dan II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan

Hal 16 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dari dan oleh karenanya Tergugat I dan II sebagai pihak yang beritikad baik patut mendapat perlindungan hukum.

4. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat pada Posita dan Petitum-nya mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II serta unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 KUHPerdara, maka Tergugat I dan II menilai dalil a quo tidak berdasar hukum, dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Adanya Suatu Perbuatan

Fakta telah membuktikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat telah menyepakati, menyetujui dan menandatangani Perjanjian Kredit sebagaimana Tergugat I dan II jelaskan dalam **poin 2. a Jawaban** Tergugat I dan II.
- 2) Bahwa guna menjamin utangnya, Penggugat telah menyerahkan antara lain agunan kredit sebagaimana Tergugat I dan II jelaskan dalam **poin 2. b Jawaban** Tergugat I dan II.
- 3) Bahwa Penggugat telah menunggak pembayaran utangnya dan terus berlanjut hingga fasilitas kredit Penggugat dinyatakan dalam keadaan macet dengan status kolektibilitas 5, dan Penggugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi.
- 4) Bahwa berdasarkan catatan administrasi, maka nilai utang Penggugat posisi per tanggal tanggal **21 Maret 2024** adalah sebesar **Rp. 355.068.506,20** (*tiga ratus lima puluh lima juta enam puluh delapan ribu lima ratus enam rupiah dua puluh sen*).
- 5) Bahwa berdasarkan pada Perjanjian Kredit Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Jo. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Tergugat I dan II mempunyai hak/berwenang untuk melelang agunan kredit milik Penggugat yang hasil lelangnya dipergunakan sebagai pembayaran tunggakan utang Penggugat kepada Tergugat I dan II.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, terbukti bahwa sampai saat ini Penggugat-lah yang masih memiliki utang yang belum dilunasi kepada Tergugat I dan II sehingga menyebabkan utang Penggugat berada dalam keadaan macet.

b. Unsur Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Hal 17 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Mendasarkan pada uraian tersebut di atas, maka unsur ini tidak terpenuhi karena segala tindakan Tergugat I dan II telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga petitum Penggugat yang memohon agar Tergugat I dan II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak didukung dengan adanya data bukti konkrit oleh karenanya tuntutan Penggugat tersebut haruslah ditolak.

c. Unsur Adanya Kesalahan Dari Pelaku

Dengan tidak terpenuhinya unsur “perbuatan melawan hukum”, maka demikian juga dengan unsur adanya kesalahan dari pelaku menjadi tidak terpenuhi karena Tergugat I dan II hanya menjalankan apa yang menjadi haknya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit.

d. Unsur Adanya Kerugian dan Unsur Hubungan Kausal Antara Perbuatan dengan Kerugian.

Mengacu pada uraian perihal unsur adanya suatu perbuatan, maka unsur adanya hubungan kausal ini menjadi tidak terpenuhi karena senyatanya tidak ada kerugian finansial yang dialami oleh Penggugat, justru yang mengalami kerugian adalah Tergugat I dan II karena tidak dapat memanfaatkan dana yang dipinjam dan belum dikembalikan oleh Penggugat untuk disalurkan kembali kepada nasabah lainnya, sehingga sangat jelas Tergugat I dan 2 yang kehilangan keuntungan dari dana yang dipinjam Penggugat namun belum dikembalikan tersebut.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak berdasar hukum, karenanya tuntutan Penggugat harus ditolak seluruhnya.

5. Bahwa Tergugat I dan II sampaikan sebagai upaya untuk mendapatkan pelunasan atas utang Penggugat, maka Tergugat I dan II telah melaksanakan lelang atas objek jaminan **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1462/Air Itam tanggal 13 Januari 2010 an. Suriati Br Sembiring** melalui KPKNL Pangkalpinang pada tanggal 05 Desember 2023 dengan hasil Tidak Ada Peminat (TAP) berdasarkan Salinan Risalah Lelang No. 484/16/2023.

6. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas Posita Penggugat

Hal 18 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp



angka 17 dan angka 18 yang menyampaikan jika nilai objek jaminan diperkirakan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan akan dilelang oleh Tergugat I dan II dengan nilai Rp. 148.850.044,30 (seratus empat puluh delapan juta delapan ratus lima puluh ribu empat puluh empat rupiah tiga puluh sen), sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat sebesar Rp. 1.351.149.956,- (satu milyar tiga ratus lima puluh satu juta seratus empat puluh Sembilan ribu Sembilan ratus enam rupiah), dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa sesuai dengan **Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No.213/2020)** disampaikan *"Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.*

b. Berdasar pada **Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) PMK No.213/2020** disampaikan pula :

Pasal 48 Ayat (1)

"Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan."

1) laporan hasil penilaian oleh Penilai;

2) laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau

3) harga perkiraan sendiri.

Pasal 48 ayat (3)

"Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.."

c. Bahwa untuk memenuhi ketentuan peraturan tersebut diatas maka Tergugat I dan II melalui Penaksir telah melakukan penilaian terhadap objek jaminan SHGB No.1492/Air Itam an Suriati Br Sembiring berdasarkan **Surat No. RCO.PLG/PPG.0765/2023 tanggal 12 Juni 2023 perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama SURIATI BR SEMBIRING** yang dibuat oleh Penaksir dan ditemukan fakta bahwa nilai pasar objek jaminan tersebut adalah **Rp. 749.838.000,-** (tujuh ratus empat puluh sembilan juta delapan

Hal 19 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) dan **nilai likuidasi** sebesar **Rp. 524.886.000,-** (lima ratus dua puluh empat juta delapan ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Bahwa Penilaian yang dilakukan Penaksir dilakukan untuk memenuhi ketentuan dalam **Pasal 52 Ayat (1) PMK No.213/2020** yang mengatur jangka waktu hasil penilaian sebagai dasar penetapan Nilai Limit, yang berbunyi :

Pasal 52 Ayat (1)

“Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.”

d. Berdasarkan penjelasan diatas, maka Tergugat I dan II dalam melaksanakan lelang termasuk menentukan nilai limit objek jaminan telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang ada dan bukan dilakukan karena kesengajaan untuk merugikan Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut, tindakan Tergugat I dan II telah dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dan juga telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan maupun peraturan hukum lainnya yang berlaku, sehingga posita dan petitum gugatan yang menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah **tidak berdasar dan harus ditolak.**

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Penggugat angka 19 dan angka 24 s/d 25 serta Petitum angka 6 yang meminta pembayaran ganti rugi, dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Bahwa besaran nilai ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat tersebut terlalu mengada-ada dan tidak jelas. Penggugat mendalilkan Tergugat I dan II harus membayar total kerugian materil dan immateriil sebesar Rp.6.351.149.956,- (enam milyar tiga ratus lima puluh satu juta seratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah).

Dalil dimaksud tidak masuk akal, karena seharusnya Penggugat yang

Hal 20 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



harus membayar kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan II, sehingga permintaan ganti rugi tersebut tidak jelas dasarnya dan metodologi perhitungannya.

Tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan dan dibuktikan secara terperinci oleh Penggugat telah ditolak oleh Mahkamah Agung, sebagaimana tercantum dalam buku M. Ali Boediarso, SH., *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad)*, Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 29, 38 dan 155, sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut:

"Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut."

Putusan Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, sebagai berikut:

"Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut. Pertimbangan *Judex Facti* ini dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi."

Putusan Mahkamah Agung No. 011 K/N/HaKI/2002 tanggal 30 September 2002, sebagai berikut:

"Petitum/Tuntutan "ganti rugi uang" yang diajukan Penggugat dalam Surat gugatannya, sesuai dengan "Jurisprudensi tetap", bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya tersebut. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja. Tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiil

Hal 21 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



tersebut.

b. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka telah jelas bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan II sebesar Rp.6.351.149.956,- (enam milyar tiga ratus lima puluh satu juta seratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah) tidak beralasan hukum dan mengada-ada karena tidak didasarkan pada bukti dan perhitungan yang jelas. Oleh karena itu tidak dapat dibantah lagi bahwa seluruh dalil dan posita Penggugat tidak beralasan hukum sehingga konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan dalam perkara a quo harus ditolak untuk seluruhnya.

8. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 25 dan petitum angka 7 tentang peletakan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I dan II, dengan alasan hukum sebagai berikut :

a. Penggugat wajib menunjukkan dan menyebut secara jelas dan satu persatu objek milik Tergugat I dan II yang hendak disita, tidak dibenarkan menyebutkan secara umum, harus terinci meliputi : jenis, bentuk barang, letak dan batas serta ukurannya, nomor sertifikat, nama pemilik, taksiran harga, dan informasi lain yang dapat menopang dalil Penggugat dimaksud.

b. Peletakan sita jaminan terhadap aset Tergugat I dan II yang merupakan Badan Usaha Milik Negara adalah bertentangan dengan Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia No.1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang menyatakan bahwa :

"Pihak manapun **dilarang** melakukan **penyitaan** terhadap :....

c) **Barang bergerak milik negara/daerah** baik yang berada pada instansi pemerintah atau pihak ketiga ;

d) **barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah**".

Oleh karena itu dalil Penggugat mengenai adanya sita jaminan terhadap harta milik Tergugat I dan II haruslah ditolak karena tidak berdasar hukum.

Hal 22 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



9. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita angka 26 dan petitum angka 8 yang pada pokoknya menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum, berupa verzet, banding maupun kasasi, dikarenakan tuntutan tersebut bertentangan dengan ketentuan SEMA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv, dan juga gugatan ini tidak memenuhi syarat Pasal 191 ayat 1 RBg jo. Pasal 180 ayat (1) HIR.

10. Bahwa mengacu seluruh penjelasan Tergugat I dan II diatas, maka tampaklah semua perbuatan hukum Tergugat I dan II telah dilakukan sesuai dengan persetujuan, kesepakatan bersama dengan Penggugat dalam Perjanjian Kredit jo. Sertifikat Hak Tanggungan dan juga telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan justru terbukti Tergugat I dan II merupakan pihak yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (vide **Pasal 1341 KUH Perdata**).

11. Bahwa Tergugat I dan II tidak akan menanggapi dalil Penggugat selain dan selebihnya, karena tidak berdasar hukum dan terkesan mengada-ada.

Maka: Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat I dan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalpinang yang memeriksa dan mengadili perkara No.65/Pdt.G/2023/PN.Pgp. agar berkenan memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik, dan Tergugat I, Tergugat II juga telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Hal 23 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1462 yang terletak di Kelurahan Air Hitam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkalpinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang atas nama Pemegang Hak Perseroan Terbatas Cahaya Indah Abadi Sakti akta pendirian Nomor :15 tanggal 22 Februari 1994 (diberi tanda Bukti P-1);
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2020, atas objek pajak : Perum Tg. Bunga Cluster Anggrek G244 RT 0 RW 0 Sinar Bulan Bukit Intan Pangkal Pinang, Nama Wajib Pajak SURIATI BR SEMBIRING Perum Tg. Bunga Cluster Anggrek G244 RT 0 RW 0 Temberan Pangkal Pinang (diberi tanda Bukti P-2);
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri Nomor : CLN.PLG/PPG.0148/PK.GRM/07/2011 tanggal 11 Juli 2011 antara PT. Bank Mandiri Tbk dengan Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti P-3);
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Serah Terima Rumah Perumahan Taman Tanjung Bunga Nomor 44/RTTBA/PT.CIA/X/2012 tanggal 14 Oktober 2012 dari Tessi Agesti bertindak atas nama PT. Cahaya Indah Abadisakti selaku pihak kesatu dengan Suriati Br Sembiring selaku pihak kedua (diberi tanda Bukti P-4);
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran Nomor 048/PT.CIA-02A/TBA/IV/2012 tanggal 18 April 2012 yang ditandatangani Tessi Agesti dari PT. Cahaya Indah Abadisakti menerangkan telah terima uang dari Suriati Br. Sembiring sebanyak Rp44.000.000 (empat puluh empat juta rupiah) untuk pembayaran DP ke-3 lunas pembelian rumah yang berlokasi di Perumahan Tanjung Bunga Cluster Anggrek Air Itam – Bukit Intan Pangklpinang. (diberi tanda Bukti P-5);
6. Fotokopi dari fotokopi Slip Transfer tunai tanggal 27 November 2020 dari Pengirim : Suriati Br. Sembiring kepada Penerima nama : GNC PNL COLLECT 76713 Nomor Rekening 113-00-1057146-5 Bank Mandiri sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) (diberi tanda Bukti P-6);

Hal 24 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi sesuai dengan tindisan Slip Transfer tunai tanggal 15 Desember 2022 dari Pengirim : Suriati Br. Sembiring kepada Penerima nama : GNC PNL COLECT 76713 Nomor Rekening 113-00-1057146-5 Bank Mandiri sejumlah Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) (diberi tanda Bukti P-7);

8. Fotokopi sesuai dengan tindisan Bukti Setoran tanggal 30 September 2013 kepada Penerima Suriati Br. Sembiring Nomor Rekening 169-00-0010299-3 sejumlah Rp7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) (diberi tanda Bukti P-8);

9. Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Suriati Br. Sembiring Nomor : MNR.RCR/CTR.WEST.55056/2023 tanggal 6 November 2023 ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti P-9);

10. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk RRCR Region II / Sumatera 2 perihal : Eksekusi Agunan Kredit Suriati BR Sembiring Nomor : MNR.RCR/CTR.WEST.83906/2023 tanggal 18 Desember 2023 ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti P-10);

11. Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Collection & Recovery Center West perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Suriati Br Sembiring Nomor : MNR.RCR/CTR.WEST.0412097/2024 tanggal 30 April 2024 ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti P-11);

12. Fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran Perdamaian dari Kuasa Hukum Penggugat Suriati Br Sembiring tanggal 16 Februari 2024 yang ditujukan kepada Majelis Hakim Perkara No. 65/Pdt.G/2023/PN Pgp perihal : Penawaran Perdamaian Perkara No. 65/Pdt.G/2023/PN Pgp (diberi tanda Bukti P-12);

13. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanggapan Penawaran Perdamaian dalam perkara No. 65/Pdt.G/2023/PN Pgp di Pengadilan Negeri Pangkalpinang tanggal 28 Februari 2024 yang ditujukan kepada Majelis Hakim Mediator Pemeriksa Perkara Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp Pengadilan Negeri Pangkalpinang (diberi tanda Bukti P-13);

14. Fotokopi sesuai dengan foto (diberi tanda Bukti P-14);

Hal 25 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp



Menimbang terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-14 tersebut dibubuhi materai cukup, telah diperiksa dan dicocokkan ternyata bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-9, P-11 cocok/sesuai dengan aslinya, bukti P-1, P-6, P-10, P-12, P-13 adalah fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, bukti P-7 dan P-8 adalah fotokopi sesuai tindisan, sedangkan bukti P-14 adalah fotokopi sesuai foto;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ko Se, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dikarenakan bertetangga;
 - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan pada persidangan ini untuk memberikan keterangan bahwa Saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan ini karena ada masalah dengan Bank Mandiri;
 - Bahwa Saksi pernah melihat pegawai Bank Mandiri datang ke rumah penggugat sebanyak 1 (satu) kali;
 - Bahwa Saksi kenal Penggugat dan suaminya yang bernama Edi karena rumah Saksi bersebelahan dengan Penggugat dan pak Edi. Saksi juga ada melihat pegawai Bank Mandiri datang ke rumah Penggugat sebanyak 1 (satu) kali dan Saksi pernah berbicara dengan pak Edi yang bercerita bahwa rumahnya mau dijual karena usahanya sepi dan pak Edi baru pensiun bekerja sehingga ada permasalahan ekonomi yang berakibat kurangnya pembayaran pinjaman di Bank Mandiri. Oleh karena itu Penggugat dan pak Edi disuruh untuk mengosongkan rumahnya;
 - Bahwa Saksi ada mendapatkan cerita soal pengosongan rumah Penggugat dari pak Edi sekitar 1 (satu) bulan yang lalu pada saat mengobrol dengan pak Edi;
 - Bahwa Saksi tidak ada memiliki permasalahan dengan Bank Mandiri, namun Saksi juga adalah debitur Bank Mandiri dan Saksi belum pernah diperintah oleh Bank mandiri untuk mengosongkan rumah milik Saksi. Tahun lalu Saksi pernah melakukan restrukturisasi pinjaman dan meminta untuk diberikan tambahan waktu untuk membayar pinjaman tersebut. dan rumah Saksi pernah mau ditempel tulisan bahwa rumah Saksi menjadi agunan Bank Mandiri saat Saksi masih menunggak

Hal 26 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar pinjaman padahal sudah dilakukan rekontruksi pinjaman. Saat ini pinjaman Saksi dengan Bank Mandiri masih berjalan dan tidak ada tunggakan;

- Bahwa setahu Saksi bahwa kondisi baik Penggugat maupun suami Penggugat merasa stress dan sering berkeluh kesah terkait perintah untuk pengosongan rumahnya oleh Bank Mandiri tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ada mendengar bahwa Bank Mandiri ada membawa timnya ke rumah Penggugat untuk melelang rumah Penggugat tersebut, namun setahu Saksi bahwa Penggugat beserta suaminya ada membuat spanduk yang bertuliskan bahwa rumahnya dijual dan Saksi juga sering menawarkan rumah penggugat kepada teman-teman Saksi namun sampai saat ini belum laku terjual;
- Bahwa Saksi sudah tinggal selama 12 (dua belas) tahun di Komplek Tanjung Bunga ini dan setahu Saksi bahwa Penggugat sudah ada sebelum Saksi tinggal disana;
- Bahwa pinjaman Saksi dengan Bank Mandiri sekitar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun dan pernah dilakukan rekontruksi pada tahun 2016. Saat ini pinjaman Saksi masih berjalan;
- Bahwa tipe rumah Saksi adalah tipe 75, sedangkan rumah Penggugat tipe 118 dengan harga jual sekitar 15 (lima belas) tahun lalu yaitu sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi, untuk saat ini kalau di pasaran rumah Penggugat bisa terjual dengan harga normal sekitar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) namun dengan kondisi ekonomi yang sedang terpuruk saat ini rumah tersebut hanya laku terjual sekitar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi kondisi tetangga di sekitar rumah penggugat banyak rumah dalam keadaan kosong dikarenakan pindah atau hanya berinvestasi saja di perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa rumah penggugat akan dilelang pada bulan Juni tahun 2024 ini, tapi bulan lalu pak Edi selaku suami penggugat ada bercerita kepada Saksi bahwa Penggugat

Hal 27 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp

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

dan pak Edi di suruh untuk mengosongkan rumahnya tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat disuruh mengosongkan rumahnya tersebut karena tidak ada diceritakan oleh suami Penggugat tersebut, namun saat itu Saksi berpikir bahwa Penggugat dan pak Edi telat membayar pinjamannya;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat adalah debitur dari Bank Mandiri;
- Bahwa setahu Saksi, utang penggugat sampai dengan sekarang masih berjumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat memiliki hutang dengan Bank Mandiri sudah sejak lama, namun Saksi tidak mengetahui berapa besaran utangnya dan agunan apa yang diajukan oleh Penggugat kepada Bank Mandiri tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah Penggugat sudah dilelang atau belum, karena tidak ada tulisan lelang oleh Bank Mandiri yang ditempel di rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan posisi rumah Saksi di seberang jalan sebelah kanan rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi legalitas kepemilikan rumah di kompleks tersebut adalah Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa Saksi belum memiliki sertifikat kepemilikan rumah Saksi dikarenakan pinjaman Saksi belum lunas;
- Bahwa Saksi ada diperlihatkan fotokopi Sertifikat Hak Milik rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi bahwa Penggugat memiliki utang pokok sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), namun Saksi tidak tahu berapa bunga pinjamannya Penggugat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi bahwa Penggugat sudah lama memiliki hutang dengan Bank Mandiri tersebut;
- Bahwa setahu Saksi dari cerita suami Penggugat bahwa Penggugat dan Pak Edi memiliki usaha rumah makan dan untuk memajukan usahanya ada meminjam pinjaman dengan Bank Mandiri namun pembayarannya mengalami tunggakan sehingga dilakukan rekontruksi pinjaman;

Hal 28 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg

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

- Bahwa setahu Saksi bahwa suami Penggugat yang bernama pak Edi tersebut adalah pegawai Telkom namun sudah pensiun;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

2. Muhammad Amin Palefi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga dimana rumah Saksi berjarak 50 (lima puluh) meter ke depan dari rumah Penggugat namun sejak 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan Saksi sudah tidak tinggal di rumah Saksi tersebut dan saat ini Saksi tinggal di Graha Loka;

- Bahwa Saksi kenal dengan suami penggugat yang bernama pak Edi dikarenakan pak Edi adalah teman Saksi dan Saksi dengan Pak Edi sering bercerita;

- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan ini untuk memberikan keterangan bahwa Saksi pernah disuruh mengosongkan rumah milik Saksi yang Saksi agunankan ke Bank Mandiri;

- Bahwa menurut Saksi bahwa Bank Mandiri menerapkan aturan yang sewenang-wenang terhadap Debiturnya. Saksi ada diberitahukan oleh Bank Mandiri perihal rumah Saksi akan dilelang oleh Bank Mandiri beberapa kali namun Saksi berharap agar pelelangan tersebut dilakukan sesuai aturan yang berlaku. Pada saat Saksi berada di rumah Saksi, datanglah calon pembeli ke rumah Saksi dan mengatakan bahwa dirinya akan mengukur rumah Saksi bersama pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan minta agar Saksi segera mengosongkan rumah tersebut dikarenakan dirinya telah membeli rumah milik Saksi melalui lelang yang dilakukan oleh Bank Mandiri. Namun Saksi keberatan untuk mengosongkan rumah milik Saksi dikarenakan Saksi tidak ada diberikan informasi terkait pelaksanaan lelang rumah Saksi tersebut;

- Bahwa Pak Edi ada bercerita kepada Saksi bahwa dirinya pusing dikarenakan memiliki permasalahan dengan Bank Mandiri terkait rumahnya, namun pak Edi tidak ada bercerita spesifik perihal permasalahan tersebut;

- Bahwa Saksi kenal dengan pak Edi sudah 9 (sembilan) tahun;

- Bahwa setahu Saksi pak Edi bekerja di Telkom namun saat ini Pak Edi sudah pensiun;

Hal 29 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg

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

- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan pak Edi pensiun;
- Bahwa seingat Saksi bahwa rumah Saksi tersebut Saksi beli dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi bahwa rumah Saksi terjual dilelang Bank Mandiri tersebut seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi bahwa harga rumah penggugat tersebut lebih dari harga rumah Saksi karena Penggugat memiliki tanah hook;
- Bahwa Saksi tidak ada diberitahukan oleh pihak Bank Mandiri baik proses lelang, pelaksanaan lelang maupun siapa yang menjadi Pembeli lelang rumah Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi merasa kesal terhadap Bank Mandiri dikarenakan Saksi menjadi korban aturan Bank Mandiri yang sewenang-wenang;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah Mandiri Nomor : CLN.PLG/PPG.0148/PK.GRM/07/2011 tanggal 11 Juli 2011 antara PT. Bank Mandiri Tbk dengan Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-1);
2. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1462 yang terletak di Kelurahan Air Hitam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkalpinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang atas nama Pemegang Hak Suriati Br Sembiring (diberi tanda Bukti TI-2);
3. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 105/2012 Tanggal 16 April 2012 (diberi tanda Bukti TI-3);
4. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 422/2012 Kota Pangkalpinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang diterbitkan tanggal 1 Mei 2012 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang (diberi tanda Bukti TI-4);
5. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Region II/Sumatera 2 No. Hal 30 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg

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

MNR.RCR/REG.PLG.3460/2020 tanggal 04 Februari 2020 perihal Surat Peringatan I (Pertama) ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-5);

6. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Region II/Sumatera 2 No. MNR.RCR/REG.PLG.4535/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal Surat Peringatan II (Kedua) ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-6);

7. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Region II/Sumatera 2 No. MNR.RCR/REG.PLG.5528/2020 tanggal 25 Februari 2020 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-7);

8. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Region II/Sumatera 2 No. MNR.RCR/REG.PLG.37932/2021 tanggal 6 September 2021 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default) ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-8);

9. Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Credit Operations Floor Pangkalpinang No. RCO.PLG/PPG.0765/2023 tanggal 12 Juni 2023 perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama SURIATI BR SEMBIRING ditujukan kepada PT. Bank Mandiri (persero) Tbk RRCR Regional II / Sumatera 2 (diberi tanda Bukti TI-9);

10. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No.MNR.RCR/CTR.WEST.28322/ 2023 tanggal 21 September 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Saudara/I ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-10);

11. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No.MNR.RCR/CTR.WEST.28327/2023 tanggal 21 September 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Suriati Br Sembiring ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-11);

12. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No. MNR,RCR/CTR.WEST.55052/2023 tanggal 06 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/I ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-12);

Hal 31 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg

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)



- 13.** Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No. MNR,RCR/CTR.WEST.55056/2023 tanggal 06 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. Suriati BR Sembiring ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-13);
- 14.** Fotokopi dari fotokopi Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 06 November 2023 (diberi tanda Bukti TI-14);
- 15.** Fotokopi sesuai dengan asli Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Bangka Pos tanggal 21 November 2023 (diberi tanda Bukti TI-15);
- 16.** Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Risalah Lelang No. 484/16/2023 tanggal 05 Desember 2023 (diberi tanda Bukti TI-16);
- 17.** Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Regional II/Sumatera 2 No.MNR.RCR/CTR.WEST.83906/2023 tanggal 18 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Suriati BR Sembiring ditujukan kepada Suriati BR. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-17);
- 18.** Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Regional II/Sumatera 2 No.MNR.RCR/CTR.WEST.83911/ 2023 tanggal 18 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Saudara/i ditujukan kepada Suriati BR. Sembiring (diberi tanda Bukti TI-18);
- 19.** Fotokopi sesuai dengan asli *Printout* Loan Payoff Quotation atas nama Suriati BR Sembiring tanggal efektif 08 Mei 2024 (diberi tanda Bukti TI-19);

Menimbang terhadap bukti surat TI-1 sampai dengan TI-19 tersebut dibubuhi materai cukup, telah diperiksa dan dicocokkan ternyata bukti TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-9, TI-15, TI-16, TI-19 cocok/sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-10, TI-11, TI-12, TI-13, TI-14, TI-17 dan TI-18 adalah fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1.** Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah Mandiri Nomor : CLN.PLG/PPG.0148/PK.GRM/07/2011 tanggal 11 Juli 2011 antara PT. Bank Mandiri Tbk dengan Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-1);

Hal 32 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1462 yang terletak di Kelurahan Air Hitam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkalpinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang atas nama Pemegang Hak Suriati Br Sembiring (diberi tanda Bukti TII-2);
3. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 105/2012 Tanggal 16 April 2012 (diberi tanda Bukti TII-3);
4. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 422/2012 Kota Pangkalpinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang diterbitkan tanggal 1 Mei 2012 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang (diberi tanda Bukti TII-4);
5. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Region II/Sumatera 2 No. MNR.RCR/REG.PLG.3460/2020 tanggal 04 Februari 2020 perihal Surat Peringatan I (Pertama) ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-5);
6. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Region II/Sumatera 2 No. MNR.RCR/REG.PLG.4535/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal Surat Peringatan II (Kedua) ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-6);
7. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME & Micro Collection & Recovery Region II/Sumatera 2 No. MNR.RCR/REG.PLG.5528/2020 tanggal 25 Februari 2020 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-7);
8. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Region II/Sumatera 2 No. MNR.RCR/REG.PLG.37932/2021 tanggal 6 September 2021 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default) ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-8);
9. Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Credit Operations Floor Pangkalpinang No. RCO.PLG/PPG.0765/2023 tanggal 12 Juni 2023 perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama SURIATI BR SEMBIRING ditujukan kepada PT. Bank Mandiri (persero) Tbk RRCR

Hal 33 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Regional II / Sumatera 2 (diberi tanda Bukti TII-9);

10. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No.MNR.RCR/CTR.WEST.28322/ 2023 tanggal 21 September 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Saudara/I ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-10);

11. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No.MNR.RCR/CTR.WEST.28327/2023 tanggal 21 September 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Suriati Br Sembiring ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-11);

12. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No. MNR,RCR/CTR.WEST.55052/2023 tanggal 06 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/I ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-12);

13. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No. MNR,RCR/CTR.WEST.55056/2023 tanggal 06 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. Suriati BR Sembiring ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-13);

14. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 06 November 2023 (diberi tanda Bukti TII-14);

15. Fotokopi sesuai dengan asli Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Bangka Pos tanggal 21 November 2023 (diberi tanda Bukti TII-15);

16. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Risalah Lelang No. 484/16/2023 tanggal 05 Desember 2023 (diberi tanda Bukti TII-16);

17. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Regional II/Sumatera 2 No.MNR.RCR/CTR.WEST.83906/2023 tanggal 18 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Suriati BR Sembiring ditujukan kepada Suriati BR. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-17);

18. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Regional II/Sumatera 2 No.MNR.RCR/CTR.WEST.83911/ 2023 tanggal 18 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Saudara/i ditujukan kepada Suriati BR. Sembiring (diberi tanda Bukti TII-18);

Hal 34 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



19. Fotokopi sesuai dengan asli *Printout* Loan Payoff Quotation atas nama Suriati BR Sembiring tanggal efektif 08 Mei 2024 (diberi tanda Bukti TII-19);

Menimbang terhadap bukti surat TII-1 sampai dengan TII-19 tersebut dibubuhi materai cukup, telah diperiksa dan dicocokkan ternyata bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-4, TII-9, TII-15, TII-16, TII-19 cocok/sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti TII-5, TII-6, TII-7, TII-8, TII-10, TII-11, TII-12, TII-13, TII-14, TII-17 dan TII-18 adalah fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan elitigasi tanggal 16 Juli 2024 sebagaimana selengkapnya terlampir dalam berkas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- 1. Eksepsi mengenai Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan karena Penggugat telah melakukan wanprestasi sebelumnya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);**
- 2. Eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Ad. 1. Eksepsi mengenai Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan karena Penggugat telah melakukan wanprestasi sebelumnya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);

Bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan sebagai
Hal 35 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



berikut :

a. Bahwa Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I dan II sebagai Kreditur terdapat hubungan hukum utang piutang yang didasari oleh Perjanjian Kredit.

b. *Perjanjian Kredit tersebut mempunyai hubungan hukum yang timbal balik, baik antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I dan II 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 I dan II, akan tetapi Penggugat tidak dapat memenuhi prestasinya sesuai Perjanjian Kredit yang sudah disepakatinya sehingga kreditnya menjadi macet dan **Penggugat telah melakukan wanprestasi.***

d. *Bahwa dikarenakan Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I dan II, maka Penggugat dalam perkara a quo **tidak berhak mengajukan** gugatan kepada Tergugat I dan II karena Penggugat saat ini telah dalam keadaan **wanprestasi** kepada Tergugat I dan II.*

e. Menurut Prof. Patrik Purwahid, S.H, 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."*

f. Berdasarkan hal tersebut diatas, dikarenakan Penggugat selaku pihak yang **telah melakukan wanprestasi** tidak berhak dan tidak layak mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan II, maka Tergugat I dan II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalpinang yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena

Hal 36 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Penggugat telah melakukan wanprestasi (Non Adimpleti Contractus).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya bahwa Penggugat menolak seluruh Eksepsi Tergugat I dan II, disebabkan Tergugat I dan II tidak mengerti tentang legal standing Penggugat selaku Debitur, sehingga karena memiliki legal standing dimaksud maka Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan dimaksud. Bahwa Penggugat sebagai subjek hukum dan atau Debitur maka Penggugat berhak mengajukan gugatan disebabkan Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Pihak Tergugat I dan II. Bahwa disebabkan adanya hubungan hukum tersebut maka tidak ada alasan untuk menolak Penggugat mengajukan gugatan apalagi Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengenai Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan karena Penggugat telah melakukan wanprestasi sebelumnya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*) tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan eksepsi tersebut perlu dibuktikan lebih lanjut di persidangan sehingga telah memasuki materi pokok perkara. Maka berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Ad. 2. Eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat dalam perkara a quo mendalilkan permasalahan terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II.
- b. Bahwa dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan utang Penggugat, maka Tergugat I dan II meminta bantuan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang berwenang untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan (vide Pasal 7 ayat 1 dan 2 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang).
- c. Bahwa untuk mencapai tujuan peradilan perdata yaitu mencari kebenaran formil terhadap suatu peristiwa hukum maka sepatutnya Kantor

Hal 37 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pangkalpinang untuk diikutsertakan dalam perkara a quo.

d. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang tidak mengikutsertakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pangkalpinang sebagai pihak dalam perkara a quo adalah gugatan yang tidak sempurna karena pihaknya tidak lengkap, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (vide Putusan MARI No.151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 jo. No.437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 jo. No.1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975). _

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya bahwa dalil Tergugat I dan II tidak dibenarkan dalam hukum, dan harus dikesampingkan. Bahwa berdasarkan azas hukum acara perdata yang memberi wewenang kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang harus digugat. *Vide ; Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971.* Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut diatas, maka Eksepsi Tergugat I dan II harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan petitum gugatan Penggugat poin 2 yang mohon agar "*Menghukum TERGUGAT I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum*", petitum poin 3 yang mohon agar "*Menghukum TERGUGAT I dan II untuk tidak melaksanakan eksekusi agunan kredit terhadap harta benda milik Penggugat berupa : - 1 (satu) bidang tanah seluas 299 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Taman Tanjung Cluster Anggrek Blok G No. 244 Kelurahan Air Itam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkal Pinang Provinsi Bangka Belitung dan atau dikenal dengan SHGB No. 1462 tanggal 13 Januari 2010, atas nama Suriati br Sembiring*" dan petitum poin 4 yang mohon agar "*Menyatakan eksekusi agunan harta benda milik Penggugat berupa ; 1 (satu) bidang tanah seluas 299 M2 berikut bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Taman Tanjung Cluster Anggrek Blok G No. 244 Kelurahan Air Itam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkal Pinang Provinsi Bangka Belitung dan atau ndikenal dengan SHGB No.*

Hal 38 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1462 tanggal 13 Januari 2010, atas nama Suriati br Sembiringlelang, tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum”;

Menimbang, bahwa sementara dalam jawabannya, Tergugat I dan tergugat II mendalilkan pada pokoknya bahwa dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan utang Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berupa bukti TI-1 sama dengan TII-1 berupa Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah Mandiri Nomor : CLN.PLG/PPG.0148/PK.GRM/07/2011 tanggal 11 Juli 2011 antara PT. Bank Mandiri Tbk dengan Suriati Br. Sembiring, bukti TI-1 sama dengan TII-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1462 yang terletak di Kelurahan Air Hitam Kecamatan Bukit Intan Kota Pangkalpinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang atas nama Pemegang Hak Suriati Br Sembiring, bukti TI-3 sama dengan TII-3 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 105/2012 Tanggal 16 April 2012, bukti TI-4 sama dengan TII-4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 422/2012 Kota Pangkalpinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang diterbitkan tanggal 1 Mei 2012 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang, bukti TI-10 sama dengan TII-10 berupa Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No.MNR.RCR/CTR.WEST.28322/ 2023 tanggal 21 September 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Saudara/I ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring, bukti TI-11 sama dengan TII-11 berupa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No.MNR.RCR/CTR.WEST.28327/2023 tanggal 21 September 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Suriati Br Sembiring ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring, bukti TI-12 sama dengan TII-12 berupa Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No. MNR,RCR/CTR.WEST.55052/2023 tanggal 06 November 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/I ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring, bukti TI-13 sama dengan TII-13, berupa Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West No. MNR,RCR/CTR.WEST.55056/2023 tanggal 06 November 2023 perihal

Hal 39 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg

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

Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. Suriati BR Sembiring ditujukan kepada Suriati Br. Sembiring, bukti TI-14 sama dengan TII-14 berupa Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 06 November 2023, bukti TI-15 sama dengan TII-15 berupa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Bangka Pos tanggal 21 November 2023, bukti TI-16 sama dengan TII-16 berupa Salinan Risalah Lelang No. 484/16/2023 tanggal 05 Desember 2023, bukti TI-17 sama dengan TII-17 berupa Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Regional II/Sumatera 2 No.MNR.RCR/CTR.WEST.83906/2023 tanggal 18 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Suriati BR Sembiring ditujukan kepada Suriati BR. Sembiring, bukti TI-18 sama dengan TII-18 berupa Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Regional II/Sumatera 2 No.MNR.RCR/CTR.WEST.83911/ 2023 tanggal 18 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit Saudara/i ditujukan kepada Suriati BR. Sembiring. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa dalam melaksanakan eksekusi terhadap agunan / jaminan kredit atau hutang Penggugat tersebut dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dengan bantuan KPKNL dalam melakukan lelang eksekusi berdasarkan jaminan kebendaan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah menjelaskan bahwa *"Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah menjelaskan pada pokoknya bahwa Lelang Eksekusi diantaranya terdiri dari Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, telah menjelaskan bahwa *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta*

Hal 40 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg

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)



mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada pokoknya menjelaskan bahwa Penyelenggara Lelang diantaranya terdiri dari KPKNL yang berwenang menyelenggarakan semua jenis Lelang atas permintaan Penjual;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan uraian pertimbangan diatas dihubungkan pada petitum gugatan Penggugat poin 2, poin 3 dan poin 4, maka menurut pendapat Majelis Hakim bahwa untuk membuktikan apakah telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melaksanakan eksekusi agunan kredit milik Penggugat, serta menyatakan eksekusi agunan milik Penggugat tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum. Maka sepatutnya Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan Lelang (KPKNL) ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo* baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil berupa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat I dan tergugat II tersebut beralasan dan patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan apa yang menjadi pokok perkara gugatan Penggugat selanjutnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan dalam Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Hal 41 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgg



MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijk Verklaard (N.O)* karena gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.241.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalpinang, pada hari Senin, tanggal 5 Agustus 2024, oleh kami, Wisnu Widodo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Anshori Hironi, S.H., M.H., dan Dedek Agus Kurniawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 6 Agustus 2024, dengan dihadiri oleh Rezky Devilia, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Anshori Hironi, S.H., M.H.

Wisnu Widodo, S.H.

Dedek Agus Kurniawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rezky Devilia, S.H., M.H.

Hal 42 dari 43 hal Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Pgp



Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	:	Rp30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK	:	Rp200.000,00;
3.....P	:	Rp231.000,00;
anggilan & PNBP.....	:	
4.....P	:	Rp760.000,00;
emeriksaan setempat & PNBP..	:	
5.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai	:	
7. Jumlah	:	Rp1.241.000,00;

(satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah)