



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg.

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Padang Kelas IA yang memeriksa, mengadili perkara gugatan pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

BAHRUL FAHMI, Beralamat sekarang di Komplek BSD I, Blok A No.1 RT.002/RW.005 Kelurahan Pasir Nan Tigo, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat, Pekerjaan Pedagang.

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Frant Saddrosin, S.E,S.H,DT.Pangulu Sati, selaku Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum Frant Saddrosin,S.E,S.H,DT.Pangulu Sati & Associates beralamat di Jalan H.Miskin No.71 Kelurahan Campago Ipuh, Kecamatan Mandiagin Koto Selayan, Kota Bukit Tinggi, Propinsi Sumatera Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dibawah register Nomor 623/Pf.Pdt/7/2023/PN Pdg tanggal 24 Juli 2023.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**.

MELAWAN

**DIREKTUR UTAMA (DIRUT) P.T BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Cq.
BRANCH MANAGER P.T BANK MANDIRI (Persero) Tbk Cabang Padang,**

Beralamat di Jalan Bagindo Azis Chan No.12, Kota Padang.

Dalam hal ini diwakili oleh AZAHARI FIKRI, selaku Senior Vice President / Pj.Regional CEO P.T BANK MANDIRI (Persero) Tbk Region II / Sumatera 2, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama P.T BANK MANDIRI (Persero) Tbk,

Halaman 1 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

Perseroan yang berkedudukan di Jakarta Selatan dan berkantor pusat di Plaza Mandiri Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav.36-38 Jakarta Selatan berdasarkan Anggaran Dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.97 tanggal 04 Desember 1998, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.6869 berikut perubahan-perubahannya, memberikan Kuasa kepada Pandu Lesanpura Aji, Roma Yalmi Putra dan kawan-kawan, masing-masing selaku Pegawai P.T BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Region II / Sumatera 2 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 September 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dibawah register Nomor 826 / Pf.Pdt / 9 / 2023 / PN Pdg tanggal 21 September 2023.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I.**

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR DJKN, Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA PADANG,

Beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan No.79, Kelurahan Jati Baru, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang.

Memberikan Kuasa kepada AHID IWANUDIN,S.H,MM dan Kawan-kawan, masing-masing selaku Pegawai pada Kanwil DJKN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau serta Kantor KPKNL Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dibawah register Nomor 822 / Pf.Pdt / 9 / 2023 / PN Pdg tanggal 20 September 2023.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II.**

Halaman 2 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SUMATERA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG,

Beralamat di Jalan Ujung Gurun No.1, Kelurahan Padang Pasir, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat.

Memberikan Kuasa kepada Elsi Fitriarningsih,S.H,M.Kn, Dian Syaferli,S.H, Rahma Yolanda Yoserizal,S.P, masing-masing selaku Pegawai dan staf PPNPM pada Kantor Pertanahan Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang.

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**.

PENGADILAN NEGERI Tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara tersebut.

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara.

Telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat atas Obyek Jaminan.

Telah memeriksa dan memperhatikan alat bukti para pihak dipersidangan.

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya dalam surat gugatan tertanggal 03 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 07 Agustus 2023 dalam register perkara Nomor 149/Pdt.G/2023/PN.Pdg, telah mengemukakan dalil-dalil gugatan, sebagai berikut :

TERHADAP OBJEK PERKARA :

1. Perjanjian Kredit Nomor : 11101/288/KPR/2009, Tanggal 29 April 2009 ;--

Halaman 3 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perjanjian Kredit Nomor : R02.PDG/0041/MGM/2017, Tanggal 05 Mei 2017 ;-----
3. Perjanjian Kredit Nomor : R02.PDG/0310/MGM/2020, Tanggal 21 Januari 2020 ;-----

Dengan _____ agunan
berupa :-----

Sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal berikut turutannya sesuai dengan Serifikat Hak Milik (SHM) No. 979, tercatat seluas 121 M² (seratus dua puluh satu meter persegi), Pemegang Hak atas Nama Bahrul Fahmi dan Serifikat Hak Milik (SHM) No. 982 (Ex 329), tercatat seluas 43 M² (empat puluh tiga meter persegi), Pemegang Hak atas Nama Bahrul Fahmi, terletak Kelurahan Kampung Lapai, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat dan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 477/DP3K/IMB/1992 tanggal 23 Januari 1992, dalam lingkup batas sepadan sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah berserta Ruko SUNAR ;-----
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah berserta Ruko ERIK ;-----
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Jhoni Anwar ;-----
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah berserta rumah ROSNI ABU BAKAR ;-----

ADAPUN DUDUK PERKARANYA ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa pada tanggal 29 April 2009, Penggugat selaku Debitur pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Padang, ada meminjam sejumlah uang dan atau mengajukan kredit sebesar Rp. 305.000.000,- (tiga ratus lima juta rupiah) kepada Tergugat I selaku Kreditur, dengan jangka waktu pelunasan secara cicilan kredit selama 84 (delapan puluh empat) bulan atau selama 7 (tujuh) tahun terhitung semenjak 29 April 2009, sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor :

Halaman 4 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11101/288/KPR/2009 tanggal 29 April 2009 (29-04-2009) ;-----

2. Bahwa sebagai jaminan pelunasan hutang tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I benda tidak bergerak milik Penggugat yakni berupa :-----

- Sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal berikut turutannya sesuai dengan Serifikat Hak Milik (SHM) No. 979, tercatat seluas 121 M² (seratus dua puluh satu meter persegi), Pemegang Hak atas Nama Bahrul Fahmi dan Serifikat Hak Milik (SHM) No. 982 (Ex 329), tercatat seluas 43 M² (empat puluh tiga meter persegi), Pemegang Hak atas Nama Bahrul Fahmi, terletak Kelurahan Kampung Lapai, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat dan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 477/DP3K/IMB/1992 tanggal 23 Januari 1992, dalam lingkup batas sepadan sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah berserta Ruko SUNAR ;-----
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah berserta Ruko ERIK ;-----
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Jhoni Anwar ;-----
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah berserta rumah ROSNI ABU BAKAR ;-----

3. Bahwa pada tanggal 5 Mei 2017, Penggugat mengajukan penambahan pinjaman dan atau penambahan kredit (Top Up) kepada Tergugat I sebesar Rp. 395.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dengan Fasilitas kredit diberikan untuk jangka waktu selama 120 (seratus dua puluh) bulan atau selama 10 (sepuluh tahun terhitung semenjak 5 Mei 2017, sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna (Top Up KPR/HOP/MGM/Mitraguna) Nomor : R02.PDG/0041/MGM/2017, tanggal 05 Mei 2017 (05-05-2017) dengan Agunan tetap seperti nomor 2 (dua) diatas ;-----

4. Bahwa pada tanggal 21 Januari 2020, Penggugat mengajukan penambahan pinjaman dan atau penambahan kredit (Top Up) kepada Tergugat I sebesar

Halaman 5 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah) dengan Fasilitas kredit diberikan untuk jangka waktu selama 96 (sembilan puluh enam) bulan atau selama 8 (delapan) tahun terhitung semenjak 21 Januari 2020, sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna (Top Up KPR & HOP) Nomor : R02.PDG/0310/MGM/2020, tanggal 21 Januari 2020 (21-01-2020) dengan Agunan tetap seperti nomor 2 (dua) diatas ;-----

5. Bahwa sampai tahun 2021 pembayaran cicilan kredit Penggugat I kepada Tergugat I berjalan sesuai apa yang diperjanjikan, namun dalam pertengahan tahun 2021 oleh karena Penggugat I mengalami kesulitan keuangan dikarenakan menyusut penjualan bahan bangunan di toko Penggugat I, maka pembayaran cicilan kredit perbulannya mengalami tunggakan, sehingga keadaan yang tidak mampu tersebut, mengakibatkan Penggugat tidak mampu membayar cicilan kredit perbulan sesuai dengan ke 3 (tiga) isi Perjanjian Kredit tersebut diatas ;-----
6. Bahwa sampai pada bulan Januari 2023, Penggugat masih berusaha memenuhi kewajiban Penggugat untuk membayar ke 3 (tiga) cicilan pada Perjanjian Kredit Penggugat ;-----
7. Bahwa mulai akhir januari 2023 usaha dagang bangunan Penggugat merosot drastis, namun demikian Penggugat tetap berniat baik dan beritikad baik untuk memasukan dana Penggugat ke rekening Penggugat yang berkisar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan selanjutnya sebarang dana yang Penggugat masukan kemudian Tergugat langsung mendebetkan guna untuk membayar cicilan kredit Penggugat kepada Tergugat I ;-----
8. Bahwa berdasarkan keadaan usaha Penggugat yang mengalami penurunan omzet penjualan, kemudian Penggugat mengajukan Permohonan Restruktisasi kepada Tergugat I sesuai dengan kemampuan Penggugat untuk membayar cicilan kredit Penggugat, namun Tergugat I tidak

Halaman 6 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

mengabulkan

Permohonan

Restrukturisasi

Penggugat ;-----

9. Bahwa pada tanggal 07 Juli 2023 Tergugat I memberikan Surat Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.29952/2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Padang (Tergugat II) kepada Penggugat yang mana Pelaksanaan Lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis , Tanggal 10 Agustus 2023, pukul 10.00 WIB dengan tempat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Padang (Kantor Tergugat II) ;--

10. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan Permohonan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Padang (Tergugat II) atas objek perkara yang merupakan agunan kredit Penggugat tanpa izin dan tanpa persetujuan Penggugat dapat dikualifisir sebagai **pelanggaran hak-hak Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad)** ;-----

Vide : Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi ;-----

“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut “

11. Bahwa berdasarkan **pasal 1759 Kitab Undang-undang Hukum Perdata** berbunyi

“ Pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewat waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian “

Berdasar penafsiran **Pasal 1759 KUHPerd**ata tersebut maka tidak beralasan hukum apabila Tergugat I mengajukan penjualan dimuka umum / lelang kepada Tergugat II terhadap objek perkara **mengingat jangka waktu pinjaman belum berakhir**, oleh sebab itu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;-

Halaman 7 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

12. Surat Tergugat I, Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.29952/2023, Tanggal 07 Juli 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, dalam surat tersebut Tergugat I menuliskan sebagai berikut :-----

“ Sehubungan hal tersebut, kami harap agar Saudara/i **SEGERA MENGOSONGKAN OBJEK LELANG TANAH** dan atau **BANGUNAN YANG DIMAKSUD** “

Dari bahasa tersebut diatas JELAS dan TERANG bahwa Tergugat I dapat dikualifisir sebagai **pelanggaran terhadap Hak-hak Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad)** ;-----

13. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Permohonan Lelang Agunan Kredit atas nama Bahrul Fahmi (Penggugat) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Padang (Tergugat II) dan Permohonan Lelang Agunan yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad)**, maka sudah seharusnya dinyatakan bahwa Surat Permohonan Lelang Agunan Kredit atas nama Bahrul Fahmi (Penggugat) dinyatakan tidak bisa dilaksanakan ;--

14. Bahwa menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Surat Permohonan Lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II, karena tanpa izin dan tanpa persetujuan dari Penggugat untuk melaksanakan Lelang Agunan milik Penggugat ;-----

15. Bahwa menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Surat Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.29952/2023, Tanggal 07 Juli 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit karena **Melanggar Hak-hak Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad)** ;-----

16. Bahwa karenanya segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ataupun pihak-pihak lain tanpa seizin dan/atau persetujuan Penggugat atas objek perkara a quo adalah Tidak Sah dan Batal Demi

Halaman 8 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

Hukum atau setidak-tidaknya Tidak Berkekuatan
Hukum ;-----

17. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan berdasarkan alat-alat bukti yang sah dan otentik menurut hukum, maka beralasan hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), walaupun Para Tergugat menyatakan banding, verzet, kasasi maupun peninjauan kembali ;
18. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian bagi Penggugat, maka terlebih dahulu dimohonkan agar Pengadilan Negeri Padang Kelas 1A untuk mengambil Putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari pihak Tergugat ;

MAKA, berdasarkan uraian-uraian diatas, Penggugat memohon kepada Bapak **Ketua Pengadilan Negeri Padang Kelas. 1A** yang Mulia untuk memanggil kami kedua belah pihak yang berperkara pada hari, tanggal, waktu dan tempat yang akan Bapak tentukan, kemudian untuk memeriksa perkara ini dan agar Pengadilan Negeri Padang Kelas. 1A akan memberikan putusan yang “Amarnya “ berbunyi :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak milik yang sah atas Sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal berikut turutannya sesuai dengan Serifikat Hak Milik (SHM) No. 979, tercatat seluas 121 M² (seratus dua puluh satu meter persegi), Pemegang Hak atas Nama Bahrul Fahmi dan Serifikat Hak Milik (SHM) No. 982 (Ex 329), tercatat seluas 43 M² (empat puluh tiga meter persegi), Pemegang Hak atas Nama Bahrul Fahmi, terletak Kelurahan Kampung Lapai, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat dan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 477/DP3K/IMB/1992 tanggal 23 Januari 1992, dalam lingkup batas sepadan sebagai berikut :

Halaman 9 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah berserta Ruko SUNAR ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah berserta Ruko ERIK ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Jhoni Anwar ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah berserta rumah ROSNI ABU BAKAR ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan Permohonan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Bahrul Fami (Penggugat) kepada Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) ;
4. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak dapat dilaksanakan dengan segala akibat hukumnya Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Bahrul Fahmi (Penggugat) yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II ;
5. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak dapat dilaksanakan dengan segala akibat hukumnya Surat Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.29952/2023, tanggal 07 Juli 2023, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Bahrul Fahmi (Penggugat) ;
6. Menghukum Tergugat I untuk Merestrukturisasi :
- Perjanjian Kredit Nomor : 11101/288/KPR/2009, Tanggal 29 April 2009 ;
 - Perjanjian Kredit Nomor : R02.PDG/0041/MGM/2017, Tanggal 05 Mei 2017 ;
 - Perjanjian Kredit Nomor : R02.PDG/0310/MGM/2020, Tanggal 21 Januari 2020 ;

Dengan agunan berupa :

Sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal berikut turutannya sesuai dengan Serifikat Hak Milik (SHM) No. 979, tercatat seluas 121 M² (seratus dua puluh satu meter persegi), Pemegang Hak atas Nama Bahrul Fahmi dan Serifikat Hak Milik (SHM) No. 982 (Ex 329), tercatat seluas 43 M² (empat puluh tiga meter persegi), Pemegang Hak atas Nama Bahrul Fahmi, terletak Kelurahan Kampung Lapai, Kecamatan Nanggalo,

Halaman 10 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat dan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 477/DP3K/IMB/1992 tanggal 23 Januari 1992, dalam lingkup batas sepadan sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah berserta Ruko SUNAR ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah berserta Ruko ERIK ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Jhoni Anwar ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah berserta rumah ROSNI ABU BAKAR ;
7. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik (goog opposand) ;
 8. Menyatakan gugatan Penggugat beralasan hukum dan sah serta berharga ;
 9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad), walaupun Para Tergugat menyatakan Verzet, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali ;
 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini ;
 11. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDER :

Apabila Pengadilan Negeri Padang Kelas. 1A berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap Kuasanya sedangkan Tergugat I maupun Tergugat II serta Turut Tergugat tidak hadir menghadap namun pada persidangan dalam Berita Acara Sidang tertanggal 07 September 2023, Tergugat II dan Turut Tergugat hadir menghadap Kuasanya masing-masing tetapi Tergugat I menghadap Kuasanya pada persidangan dalam Berita Acara Sidang tertanggal 14 September 2023 berdasarkan relaas panggilan Pos.

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim diwajibkan mengupayakan Perdamaian diantara Para Pihak dalam Mediasi dengan menunjuk Mediator sesuai kesepakatan Para Pihak yaitu

Halaman 11 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

JUANDRA,S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Padang dengan Penetapan Majelis Hakim namun dari Laporan Mediator menyatakan upaya perdamaian antara Para Pihak gagal sehingga dilanjutkan dengan Pembacaan Surat Gugatan oleh Kuasa Penggugat yang isinya tetap dipertahankan tetapi ada perbaikan pada alamat Tergugat II dan pencantuman Nomor Surat Kuasa Penggugat pada halaman 2 tanpa adanya perubahan maupun perbaikan.

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan, Kuasa Tergugat I mengajukan Jawaban tertanggal 23 Oktober 2023, dengan mengemukakan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya, sebagai berikut :

Sehubungan dengan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara No. 149/Pdt.G/2023/PN.Pdg tanggal 7 Agustus 2023, dengan ini perkenankan TERGUGAT I menyampaikan **Jawaban** sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I.
2. **EKSEPSI MENGENAI PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI SEBELUMNYA (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**
 - a. *Bahwa PENGGUGAT sebagai Debitur dan TERGUGAT I sebagai Kreditur terdapat hubungan hukum yang didasari oleh Perjanjian Kredit.*
 - b. *Perjanjian Kredit tersebut mempunyai hubungan hukum yang timbal balik baik antara PENGGUGAT sebagai Debitur dan TERGUGAT I 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, akan tetapi PENGGUGAT tidak dapat memenuhi prestasinya sesuai Perjanjian Kredit yang sudah*

Halaman 12 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakatinya sehingga kreditnya menjadi macet dan **PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi.**

d. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** telah melakukan wanprestasi kepada **TERGUGAT I**, maka **PENGGUGAT dalam perkara a quo tidak berhak mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I** karena **PENGGUGAT** saat ini telah dalam keadaan wanprestasi kepada **TERGUGAT I** berdasarkan Surat Nomor MNR.RCR / REG.PLG.S0802533 / 2022 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), Surat Nomor MNR.RCR / REG.PLG.S0802534 / 2022 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default) dan Surat Nomor MNR.RCR / REG.PLG.S0802535 / 2022 tanggal 22 Agustus 2022 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default).

e. Menurut (**Riduan Syahrani, S.H**, di dalam bukunya **Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Alumni, 2004, hal. 241**) menyatakan bahwa:

"Pada setiap perjanjian timbal balik hak dan kewajiban disatu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak lain, sehingga dianggap selalu ada prinsip bahwa kedua belah pihak harus bersama-sama memenuhi kewajibannya dan sama-sama menerima haknya. **Karena itu, tidak logis apabila salah satu pihak menuduh wanprestasi terhadap pihak lain sedangkan ia sendiri wanprestasi.**"

f. Selanjutnya menurut (**Prof. Patrik Purwahid, 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**

Halaman 13 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

apa yang disebut prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, karena Penggugat sendiri telah melakukan wanprestasi."

g. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 156 K/Sip/1955, tanggal 15 Mei 1957, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

"Pihak yang dituntut oleh pihak lawan untuk memenuhi kewajiban menurut persetujuan/perjanjian **dapat membela diri dengan dalil bahwa pihak lawan sendiri tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian (wanprestasi)**, sehingga ia bebas dari kewajiban perjanjiannya untuk itu ia **tidak harus mengajukan gugat-balasan untuk pembatalan perjanjian.**"

h. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bahwa jelas PENGGUGAT selaku pihak yang telah melakukan wanprestasi tidak berhak dan tidak layak mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I, maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi (*Non Adimpleti Contractus*).

3. EKSEPSI TENTANG SUATU MASALAH YANG TIDAK PERLU DIPERKARAKAN SEHINGGA HARUS DISINGKIRKAN (*EXCEPTIO PEREMPTORIA*)

a. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I terdapat suatu hubungan hukum yang didasari oleh Perjanjian Kredit, dimana PENGGUGAT sebagai debitur dan TERGUGAT I sebagai Kreditur.

b. Bahwa dalam dalil gugatannya, PENGGUGAT mengakui telah menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 979 Desa/Kel. Kampung Lampai dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 982 Desa/Kel. Kampung Lampai (objek sengketa) untuk dijadikan jaminan pelunasan fasilitas kredit yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I,

Halaman 14 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

namun karena ketidakmampuan PENGGUGAT membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I maka terhadap objek sengketa tersebut telah dilakukan pelelangan pada tanggal 10 Agustus 2023 di KPKNL (Tergugat II) Padang Dengan hasil TAP (Tidak Ada Peminat).

c. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1281K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981, sebagai berikut:

“Gugatan/keberatan terhadap pelelangan harusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya. Karenanya gugatan terhadap pelaksanaan lelang / eksekusi harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

d. Pula, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 menegaskan perihal formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan).

e. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankkleijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam Eksepsi mohon dianggap tercantum kembali Dalam Pokok Perkara dan TERGUGAT I menolak dengan tegas semua dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.

2. Bahwa terlebih dahulu TERGUGAT I menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

a. Bahwa antara PENGGUGAT (selaku debitur) dengan TERGUGAT I (sebagai kreditur) telah terjadi hubungan hukum utang piutang yang dituangkan pada akta-akta sebagai berikut:

1) Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah No. 11101/288/KPR/2009 tanggal 29 April 2009, dengan limit kredit

Halaman 15 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

sebesar Rp545.000.000,- (*lima ratus empat puluh lima juta rupiah*) dengan jangka waktu 165 (seratus enam puluh lima) bulan, yang dipergunakan untuk pembelian tanah dan bangunan ruko.

2) Perjanjian Kredit Fasilitas Multiguna No. R02.PDG / 0041 / MGM / 2017 tanggal 05 Mei 2017, dengan limit kredit sebesar Rp395.000.000,- (*tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah*) dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan, yang dipergunakan untuk keperluan yang bersifat konsumtif.

3) Perjanjian Kredit Fasilitas Multiguna No. R02.PDG/0310/MGM/2020 tanggal 21 Januari 2020, dengan limit kredit sebesar Rp530.000.000,- (*lima ratus tiga puluh juta rupiah*) dengan jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan, yang dipergunakan untuk keperluan yang bersifat konsumtif.

(*Yang selanjutnya disebut dengan "Perjanjian Kredit"*)

b. Untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diterima, Debitur telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan (*selanjutnya disebut **Objek Perkara***), yang telah diikat sempurna melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) *jo.* Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), dengan rincian sebagai berikut:

| Bukti Kepemilikan | APHT | HT |
|---|---|--|
| SHM No. 979 Desa/Kel. Kampung Lampai tgl 02 Agustus 2004 an. Bahrul Fahmi | APHT No. 328/2009 yang dibuat oleh Yenita Asmawel, S.H., PPAT di Kota Padang tanggal 11 Juni 2009 | Hak Tanggungan peringkat (I) pertama sesuai dengan SHT No.2772/2009 tanggal 02 Juli 2009 |
| SHM No. 982 | APHT No. 02/2013 yang dibuat oleh H. Anna Ninif Zuryani,S.H., PPAT di Kota Padang tanggal 02 | Hak Tanggungan peringkat (II) kedua sesuai dengan SHT No.148/2013 |

Halaman 16 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



| Bukti Kepemilikan | APHT | HT |
|---|--|---|
| Desa/Kel. Kampung Lampai tgl 08 November 1994 an. Bahrul Fahmi | Januari 2013 | tanggal 16 Januari 2013 |
| | APHT No. 251/2017 yang dibuat oleh H. Hendri Final, S.H., PPAT tanggal 02 Juni 2017 | Hak Tanggungan peringkat (III) ketiga sesuai dengan SHT No. 2008/2017 tanggal 25 Juli 2017 |
| | APHT No. 321/2020 yang dibuat Hendri Final, S.H., PPAT tanggal 16 Oktober 2020 | Hak Tanggungan Peringkat (IV) keempat sesuai dengan No. 01769/2020 tanggal 17 November 2020 |

- c. Bahwa dengan demikian, Objek Perkara secara *de facto* dan *de jure* telah menjadi agunan kredit atas utang PENGGUGAT yang harus dilunasi oleh PENGGUGAT, dimana sebagai sumber pelunasan hutang/kredit bilamana **PENGGUGAT** tidak melunasi hutangnya kepada TERGUGAT I adalah dengan mengeksekusi/melelang tanah Objek Perkara dan hasil lelangnya diperhitungkan dengan kewajiban PENGGUGAT.
- d. Bahwa telah jelas dalam **UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** diatur pula kewenangan TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang Objek Perkara guna dijadikan sumber pelunasan hutang.
- e. Bahwa sejak bulan September 2018, Sdr. Bahrul Fahmi (*in cassu* PENGGUGAT) mulai menunggak membayar kewajiban kreditnya kepada TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I melakukan upaya-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya penagihan, dengan melakukan kunjungan ke lokasi tempat tinggal PENGUGAT, menghubungi melalui telepon dan mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, dengan rincian sebagai berikut :

| No | Perjanjian Kredit No. | Perjanjian Kredit No. | Perjanjian Kredit No. |
|----|---|---|---|
| 1. | 11101/288/KPR/2009 | R02.PDG/0041/MG M/2017.A00 | R02.PDG/0310/MGM/2020 |
| 1. | Surat Nomor MNR.RCR/REG.PL G.19844/2022 tanggal 20 April 2022 perihal Surat Peringatan I (Pertama) | Surat Nomor MNR.RCR/REG.PL G.19844/2022 tanggal 20 April 2022 perihal Surat Peringatan I (Pertama) | Surat Nomor MNR.RCR/REG.PL G.19844/2022 tanggal 20 April 2022 perihal Surat Peringatan I (Pertama) |
| 2. | Surat Nomor MNR.RCR/REG.P LG.S0601945/2022 tanggal 20 Juni 2022 perihal Peringatan II (Kedua) | Surat Nomor MNR.RCR/REG.PL G.S0602099/2022 tanggal 20 Juni 2022 perihal Peringatan II (Kedua) | Surat Nomor MNR.RCR/REG.PL G.S0601946/2022 tanggal 20 Juni 2022 perihal Peringatan II (Kedua) |
| 3. | Surat Nomor MNR.RCR/REG.P LG.S0701706/2022 tanggal 20 Juli 2022 perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir) | Surat Nomor MNR.RCR/REG.PL G.S0701702/2022 tanggal 20 Juli 2022 perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir) | Surat Nomor MNR.RCR/REG.PL G.S0701705/2022 tanggal 20 Juli 2022 perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir) |

Halaman 18 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Walaupun telah diberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun Debitur masih belum juga membayar/menyelesaikan kewajibannya kepada Bank Mandiri, sehingga Bank Mandiri menyatakan fasilitas kredit Debitur telah jatuh tempo seketika, Sdr. Bahrul Fahmi/ Debitur telah dinyatakan **Wanprestasi (Default)**, sesuai Surat dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Nomor MNR.RCR/REG.PLG.S0802533/2022 tanggal 22 Agustus 2022;
- 2) Nomor MNR.RCR/REG.PLG.S0802534/2022 tanggal 22 Agustus 2022;
- 3) Nomor MNR.RCR/REG.PLG.S0802535/2022 tanggal 22 Agustus 2022.

Oleh karena itu, menjadi sangat beralasan dan merupakan hak hukum bagi TERGUGAT I selaku kreditur untuk memperoleh pelunasan atas hutang PENGGUGAT melalui eksekusi Objek Perkara.

g. Dalam rangka upaya mempercepat penyelesaian kredit, telah dilakukan upaya **Lelang** Eksekusi Hak Tanggungan, pada tanggal 10 Agustus 2023 di KPKNL (Tergugat II) Padang dengan hasil TAP (Tidak Ada Peminat).

h. Bahwa total kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I per tanggal **08 September 2023** adalah sebesar **Rp1.159.938.188,05** (satu milyar seratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu seratus delapan puluh delapan rupiah lima sen), dengan rincian sbb :

| No | Rincian | No. Rek 111010016785 3 | No. Rek 111010087564 6 | No. Rek 111010 122316 8 |
|----|---------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | Hutang | 70.456.836,46 | 313.090.770,93 | 507.341 |

Halaman 19 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



| | | | | |
|--------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Pokok | | | .152,16 |
| 2. | Bunga Berjalan | 13.798.289,39 | 83.546.315,89 | 112.638.017,62 |
| 3. | Denda | 12.429.082,91 | 12.036.158,85 | 17.538.593,83 |
| 4. | Denda Berjalan | 3.702.046,56 | 4.944.757,16 | 212.673,75 |
| 5. | Bia Pembayaran Pokok | - | - | 8.203.472,54 |
| Total | | 100.386.255,32 | 413.618.002,83 | 645.933.909,90 |
| Grand Total | | 1.159.938.188,05 | | |

g. Bahwa dengan demikian, berdasarkan penjelasan seluruh fakta hukum tersebut di atas, jelas bahwa semua perbuatan TERGUGAT I dalam perkara *a quo* senyatanya telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya TERGUGAT I sebagai kreditur yang beritikad baik menurut hukum, maka hak-haknya haruslah dilindungi (**sesuai Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdata**).

3. Bahwa TERGUGAT I menolak gugatan PENGGUGAT pada Posita Angka 8 yang menyatakan PENGGUGAT menganggap TERGUGAT I telah melanggar hak-hak PENGGUGAT karena belum pernah sama sekali dilakukan upaya Restrukturisasi, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Restrukturisasi yang merupakan kebijakan Bank diatur dalam **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjutnya disebut POJK 40/2019)**.
- b. Bahwa berdasar POJK 40/2019 tersebut di atas, maka tegas di atur dalam **Pasal 53** bahwa Bank tidak dapat serta merta memenuhi atau menyetujui Restrukturisasi, Bank/TERGUGAT I diberikan kewenangan untuk menilai apakah Debitur masih memiliki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesanggupan untuk melunasi hutang setelah kredit diberikan Restrukturisasi.

c. Berdasar pemahaman tersebut di atas, perlu TERGUGAT I pertegas bahwa dalam pemberian Restrukturisasi, maka kewenangan untuk memberikan/tidak memberikan restrukturisasi ada pada Bank selaku pihak Kreditor (TERGUGAT I), dengan mempertimbangkan beberapa hal sebagaimana telah dijelaskan dalam huruf (b) di atas, sehingga dapat pula disimpulkan bahwa menurut TERGUGAT I, PENGGUGAT tidak memenuhi kriteria untuk diberikan Restrukturisasi.

d. Pula, berdasarkan pasal **55 POJK** disebutkan bahwa:

“Dalam melakukan Restrukturisasi Kredit, bank wajib memperhatikan prinsip Objektivitas, Independensi, menghindari benturan kepentingan dan kewajaran” .

e. Dari dan oleh karenanya, dalil PENGGUGAT yang mendalilkan bahwa TERGUGAT I sangat tidak prosedural dan melanggar hak-hak dari PENGGUGAT karena tidak sama sekali melakukan Restrukturisasi adalah dalil yang keliru mengingat subjek yang diberikan kewenangan untuk menentukan Debitur mana yang layak mendapatkan Restrukturisasi adalah TERGUGAT I sebagai Kreditor, dan bukan PENGGUGAT sebagai Debitur.

4. Bahwa guna menanggapi dalil PENGGUGAT pada Petitem nya mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I serta unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, maka TERGUGAT I 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 jelaskan dalam poin 2.a Jawaban TERGUGAT I.

Halaman 21 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa guna menjamin hutangnya, PENGGUGAT telah menyerahkan antara lain agunan kredit sebagaimana TERGUGAT I jelaskan dalam **point 2.b Jawaban** TERGUGAT I.
- 3) Bahwa PENGGUGAT telah menunggak pembayaran utangnya dan terus berlanjut hingga fasilitas kredit PENGGUGAT dinyatakan dalam keadaan macet dengan status kolektibilitas 5.
- 4) Bahwa berdasarkan rekening koran pinjaman Penggugat posisi 08 September 2023 adalah sebesar **Rp1.159.938.188,05** (*satu milyar seratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu seratus delapan puluh delapan rupiah lima sen*).
- 5) Bahwa berdasarkan pada Perjanjian Kredit Jo. SHT Jo. APHT Jo. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka TERGUGAT I mempunyai hak/berwenang untuk melelang agunan kredit milik PENGGUGAT yang hasil lelangnya dipergunakan sebagai pembayaran tunggakan utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.
- 6) Bahwa telah dilaksanakan upaya Lelang oleh KPKNL Padang yang dilakukan pada Tanggal 10 Agustus 2023, terhadap **SHM No. 979** Desa/Kel. Kampung Lampai an. Bahrul Fahmi dan **SHM No. 982** Desa/Kel. Kampung Lampai an. Bahrul Fahmi dengan hasil **TAP** (Tidak Ada Peminat).

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka terbukti bahwa sampai saat ini PENGGUGAT-lah yang masih memiliki kewajiban yang belum dilunasi kepada TERGUGAT I yang menyebabkan kredit PENGGUGAT berada dalam keadaan macet.

b. Unsur Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Mendasarkan pada uraian tersebut di atas, maka unsur ini tidak terpenuhi karena segala tindakan TERGUGAT I telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan terbukti PENGGUGAT sendiri yang menyebabkan fasilitas kreditnya berada dalam keadaan macet, sehingga petitum PENGGUGAT yang

Halaman 22 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon agar TERGUGAT I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak didukung dengan adanya data bukti konkrit dan hanya berdasar asumsi PENGGUGAT belaka, 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 menjalankan apa yang menjadi haknya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dan peraturan perundang-undangan.

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 karena tidak dapat memanfaatkan dana yang dipinjam dan belum dikembalikan oleh PENGGUGAT untuk disalurkan kembali kepada debitur lainnya, sehingga sangat jelas TERGUGAT I-lah 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 telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak berdasar hukum, karenanya tuntutan PENGGUGAT harus **ditolak** seluruhnya.

5. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas Postita PENGGUGAT angka 13 dan angka 14 serta Petitum angka 3 dan 4 PENGGUGAT yang pada intinya melarang TERGUGAT I untuk melakukan penjualan melalui pelelangan terhadap agunan milik PENGGUGAT sebagai sumber pelunasan kewajiban kredit PENGGUGAT, dengan penjelasan sebagai berikut:

Halaman 23 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kedudukan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama didasarkan pada ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) *juncto* Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi :
Pasal 20 Ayat (1) huruf (a)

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- 1) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) **titel eksekutorial** yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

Pasal 6 UU Hak Tanggungan

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

Bahwa ketentuan mengenai eksekusi Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Ayat (2) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**”

Ayat (3) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Dalam penjelasan dari ketentuan hukum di atas diterangkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan

Halaman 24 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

untuk **menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, maka objek Hak Tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap**, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

6. TERGUGAT I juga tegaskan kepada PENGGUGAT, bahwa sesuai **Pasal 27 Ayat (1) PMK No.203/2020**, dinyatakan bahwa :

Pasal 27 Ayat (1)

*"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan **dari pihak lain** selain debitur / tereksekusi, suami atau isteri debitur / tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan".*

artinya **eksekusi lelang agunan sesuai Pasal 6 UUHT tetap dapat dilaksanakan** walaupun debitur ataupun pemilik agunan mengajukan gugatan. Sehingga dalil PENGGUGAT yang mendalilkan TERGUGAT I telah merendahkan wibawa pengadilan karena masih melaksanakan proses lelang harus ditolak karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

7. *Bahwa berdasarkan hal tersebut, tindakan TERGUGAT I 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 telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melarang TERGUGAT I untuk tidak melakukan lelang adalah **tidak berdasar dan harus ditolak**.*

8. *Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas Postita PENGGUGAT angka 17 dan angka 18 serta Petitum angka 9 mengenai putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding dan kasasi haruslah ditolak, karena bertentangan*

Halaman 25 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

dengan **SEMA No. 3 tahun 2000 tanggal 31 Juli 2000 jo. Semas No. 4 tahun 2001 jo. Pasal 54 Rv**, dan gugatan ini tidak memenuhi syarat **Pasal 191 ayat 1 RBg jo. Pasal 180 ayat (1) HIR**.

9. Bahwa TERGUGAT I menolak posita dan petitum PENGGUGAT selain dan selebihnya karena Gugatan PENGGUGAT tidak berdasar hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan hal-hal sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan, Kuasa Tergugat II mengajukan Jawaban tertanggal 23 Oktober 2023, dengan mengemukakan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya, sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Para Penggugat Tidak Cermat, Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*).

- a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) kepada Tergugat II namun Penggugat tidak menjelaskan secara detail hal-hal apakah yang menjadi poin dari PMH yang dilakukan oleh para Tergugat II;

Halaman 26 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan apa saja unsur PMH secara jelas dan poin apa yang dilanggar.
- c. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II bukanlah perbuatan melawan hukum.
- d. Bahwa PMH (Perbuatan Melawan Hukum) sesuai dalam Pasal 1365 KUHPerdara haruslah bersifat akumulatif (seharusnya terpenuhi) sedangkan Penggugat menyampaikan dalil-dalil yang tidak jelas.
- e. Bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, dapat diketahui unsur-unsur PMH sebagai berikut:
 - ada perbuatan melawan hukum;
 - ada kesalahan;
 - ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
 - ada kerugian
- f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat telah *obscuur libel* (tidak jelas atau kabur). Maka dari itu, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

2. Eksepsi Gugatan Error In Persona

- a. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat menarik Tergugat II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan lelang atas objek sengketa, dikarenakan tanpa izin dan tanpa persetujuan dari penggugat;
- b. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat TERGUGAT II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT I selaku pemohon lelang adalah berdasarkan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 (selanjutnya disebut PMK No. 213 Tahun 2020)** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- c. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata

Halaman 27 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Negara Indonesia (Persero), *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf (k) dan (l) PMK Lelang, menyatakan bahwa :

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

(k) gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang oleh Penjual.

(l) tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa (*dwangsom*), dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai h.

- d. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan PT Bank Mandiri (Persero), Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region II/Sumatera 2, Lampiran Surat No.MNR.RCR/REG. PLG.22986/2023 tanggal 23 Mei 2023, yang bertanggung jawab terhadap tuntutan perdata dan tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang adalah PT Mandiri (Persero), Tbk (Tergugat I), serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang dan Pejabat Lelang telah dibebaskan dari segala tuntutan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT.
- e. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Tergugat II jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*), sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja;

Halaman 28 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pengugat dalam mengajukan gugatan, khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Agunan Tanah yang selanjutnya disebut objek perkara.

Objek Lelang Dalam Perkara *a quo* Merupakan Objek yang Diikat Hak Tanggungan

4. Bahwa objek lelang dalam perkara *a quo* adalah objek yang diikat hak tanggungan, dimana sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tegas menyatakan bahwa Kreditur Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Kreditur Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.
5. Bahwa selain itu, berdasarkan penjelasan Pasal 14 UUHT dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
6. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 338/08/2023 tanggal 10 Agustus 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan

Halaman 29 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut adalah tidak berdasar hukum sama sekali, karena Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak perlu mendapatkan persetujuan dari Penggugat (Pemilik Objek/Debitur) hal ini sesuai dengan ketentuan **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) sebagai berikut:

Pasal 6

“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutang dari hasil penjualan tersebut;”

Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3)

(1) *“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;”*

(2) *“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**”*

(3) *“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai masalah hak atas tanah;”*

8. Bahwa dengan demikian lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak diperlukan terlebih dahulu persetujuan dari Debitur, sehingga eksekusi/lelang tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, karena hak tanggungan tersebut telah memuat irah-irah **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, maka kekuatan eksekutorial sama dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagai grose akta.

Halaman 30 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Tergugat II melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

9. Bahwa berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan *a quo*, Tergugat II berpedoman pada ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).
10. Bahwa lelang *a quo* yang diajukan oleh Tergugat dilatarbelakangi oleh adanya **wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur atas beberapa perjanjian kredit pada Tergugat**, dibuktikan dengan adanya surat peringatan 3 (tiga) kali dan pernyataan wanprestasi, yaitu:
- ✓ Surat Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.19844/2022 tanggal 20 April 2022 tentang Surat Peringatan I
 - ✓ Surat Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.S0602099/2022 tanggal 20 Juni 2022 tentang Surat Peringatan II (Kedua)
 - ✓ Surat Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.S0701702/2022 tanggal 20 Juli 2022 tentang Surat Peringatan III (Ketiga / Terakhir)
11. Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menyatakan, "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*"
12. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 UUHT, Tergugat I melalui surat **Nomor MNR.RCR/REG.PLG.22986/2023 tanggal 23 Mei 2023** mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II.
13. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan Tergugat tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK Nomor : 213/PMK.06/2020 yang dengan tegas menyatakan bahwa:
- "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang***



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.

14. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat **Nomor S-953/KNL.0301/2023 tanggal 06 Juli 2023** tentang Penetapan Jadwal Lelang Melalui Internet.

15. Bahwa terhadap rencana lelang tersebut, Tergugat I mengumumkan kepada khalayak umum melalui Pengumuman Selebaran/Tempelan pada tanggal 10 Juli 2023 dan Surat Kabar Harian Singgalang tanggal 25 Juli 2023 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelang.go.id>, sehingga Azas Publisitas sudah terpenuhi.

16. Bahwa Tergugat I juga telah memberitahukan secara langsung kepada:

- Penggugat / Bahrul Fahmi terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yaitu melalui **Surat Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.32804/2023 tanggal 27 Juli 2023** perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan an. Bahrul Fahmi.
- Penggugat / Bahrul Fahmi terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yaitu melalui **Surat Nomor : MNR.RCR/REG.PLG.32803/2023 tanggal 27 Juli 2023** perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/i.

17. Bahwa untuk sahnya pelelangan, Tergugat juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (“SKPT”) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Padang Nomor Berkas :

- ✓ Nomor Berkas 24751/2023 tanggal 28 Juli 2023, dengan catatan dibebani Tercatat Hak Tanggungan 02772/2009 Peringkat I di PT. BANK MANDIRI (PERSERO).

Halaman 32 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Nomor Berkas 24753/2023 tanggal 28 Juli 2023, dengan catatan dibebani Tercatat Hak Tanggungan 02772/2009 Peringkat I di PT. BANK MANDIRI (PERSERO). *in casu* Tergugat.

18. Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan sebagai objek lelang tidak ada yang mengajukan penawaran/ belum laku terjual dan telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 338/08/2023 tanggal 10 Agustus 2023 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.

19. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhadap dalil-dalil Penggugat sehubungan dengan proses lelang objek perkara *a quo* sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

Tergugat II tidak melakukan tindakan yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum

20. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan **Pasal 1365 KUHP**Perdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Harus ada perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- 3) Harus ada unsur kesalahan;
- 4) Harus ada kerugian yang diderita;
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum

Halaman 33 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

21. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat II adalah **sah secara hukum**.

Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

22. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 34 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 338/08/2023 tanggal 10 Agustus 2023 adalah sah dan berdasarkan hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan, Turut Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 23 Oktober 2023 dengan mengemukakan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya, sebagai berikut :

Dengan ini menyampaikan **Jawaban** sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa perbuatan Turut Tergugat memproses permohonan pensertipikatan tanah dan proses peralihan hak atas tanah :
 - Sertipikat Hak Milik No. 979/Kelurahan Kampung Lapai
 - Sertipikat Hak Milik No. 982/Kelurahan Kampung Lapaiadalah berdasarkan alas hak yang memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Objek perkara Sertipikat Hak Milik No. 979/Kelurahan Kampung Lapai an. Bahrul Fahmi :
 - Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat, Sertipikat Hak Milik No. 979 terletak di Kelurahan Kampung Lapai, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2004 No. 00214/2004 seluas 121 m² tercatat atas nama Bahrul Fahmi, berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 25 Mei 2009 No. 294/2009 ;
 - Bahwa terhadap objek perkara di atas terpasang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Berkedudukan di Jakarta Selatan ;
3. Objek perkara Sertipikat Hak Milik No. 982/Kelurahan Kampung Lapai an. Bahrul Fahmi :
 - Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat, Sertipikat Hak Milik No. 982 terletak di Kelurahan Kampung Lapai, Gambar Situasi tanggal 7 Agustus 2004 No. 218 seluas 43 m² tercatat atas nama Bahrul

Halaman 35 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

Fahmi, berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 03 Juni 2009 No. 314/2009 ;

- Bahwa terhadap objek perkara di atas terpasang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Berkedudukan di Jakarta Selatan ;

4. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat, kecuali hal-hal yang dinyatakan tegas dalam Jawaban ini.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebaskan biaya Perkara yang timbul kepada Penggugat ;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Tanggapan Replik tanggal 30 Oktober 2023 dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II mengajukan kembali Jawaban berupa Tanggapan Duplik masing-masing tertanggal 06 November 2023, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan.

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

1. Bukti bertanda P-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) KPR Mandiri atas nama Bahrul Fahmi Nomor. CNB.CLN / LPD. SPPK. GRM. 7114/ 12/ 2008, tanggal 19 Desember 2008.
2. Bukti bertanda P-2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Mandiri atas nama Bahrul Fahmi Nomor. 11101 / 288 / KPR / 2009, tanggal 29 April 2009.
3. Bukti bertanda P-3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Addendum ke 1 Perjanjian Kredit atas nama Bahrul Fahmi Nomor. 11101/288/KPR/2009,

Halaman 36 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

tanggal 29 April 2009 tentang Perubahan Suku Bunga dan Besar Angsuran Perjanjian.

4. Bukti bertanda P-4 : Foto copy Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna (TOP UP KPR / HOP / MGM / MITRAGUNA) atas nama Bahrul Fahmi Nomor.R02.PDG / 0041 / MGM / 2017, tanggal 05 Mei 2017.
5. Bukti bertanda P-5 : Foto copy Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna (TOP UP KPR & BHOP) atas nama Bahrul Fahmi Nomor.R02.PDG / 0310 / MGM / 2020, tanggal 21 Januari 2020.

Terhadap bukti-bukti surat tersebut, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-4 dan P-5 namun kesemuanya telah bermaterai cukup sehingga dapat diajukan sebagai bukti Formal dipersidangan.

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Para Penggugat mengajukan pula saksi yang diperiksa dan didengar keterangannya dibawah sumpah dipersidangan, yaitu :

1. Saksi MALRIADI NISKA, Umur 40 Tahun.
2. Saksi BUSRIAL, Umur 65 Tahun.

sebagaimana keterangan saksi-saksi tersebut, ditanggapi oleh Para Pihak dalam Kesimpulan.

Menimbang, bahwa dalam membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I mengajukan pula bukti surat, berupa :

1. Bukti bertanda T.I-1 : Foto copy Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna(TOPUPKPR/HOP/MGM/MITRAGUNA),Nomor.R02.PDG/ 0041/ MGM/2017, tanggal 05 Mei 20217.
2. Bukti bertanda T.I-2 : Foto copy Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna(TOPUPKPR/HOP/MGM/MITRAGUNA),Nomor.R02. PDG/ 0041/ MGM/2017, tanggal 05 Mei 20217.
3. Bukti bertanda T.I-3 : Foto copy Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna(TOPUPKPR/HOP/MGM/MITRAGUNA),Nomor.R02. PDG/ 0310/ MGM/2020, tanggal 21 Januari 2020.
4. Bukti bertanda T.I-4 : Foto copy Perjanjian Kredit Mandiri KPR,Nomor.11101/288/KPR 2009, tanggal 29 April 2009.

Halaman 37 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti bertanda T.I-5 : Foto copy Perjanjian Addendum 11 Kredit Mandiri KPR, Nomor.1101/288/KPR 2009, tanggal 29 April 2009.
6. Bukti bertanda T.I-6 : Foto copy Perjanjian Kredit Mandiri KPR, Nomor.11101/288/KPR 2009, tanggal 29 April 2009
7. Bukti bertanda T.I-7 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 979 tanggal 02 Agustus 2024.
8. Bukti bertanda T.I-8 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 982 tanggal 09 November 1994.
9. Bukti bertanda T.I-9 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2772 / 2008, tanggal 02 Juli 2009.
10. Bukti bertanda T.I-10 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 148 / 2013, tanggal 16 Januari 2013.
11. Bukti bertanda T.I-11 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2008 / 2017, tanggal 25 Juli 2017.
12. Bukti bertanda T.I-12 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan, No. 01769/2020.
13. Bukti bertanda T.I-13 : Foto copy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor. 328/2009 tanggal 11 Juni 2009.
14. Bukti bertanda T.I-14 : Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor.02/2013, tanggal 02 Januari 2013.
15. Bukti bertanda T.I-15 : Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor.252/2017, tanggal 2 Juni 2017.
16. Bukti bertanda T.I-16 : Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor. 321/2020, tanggal 16 Oktober 2020.
17. Bukti bertanda T.I-17 : Foto copy Scan Surat Peringatan I (Pertama) kepada Bahrul Fahmi Nomor. MNR. RCR/ REG. PLG. 19844/ 2022, tanggal 20 April 2022.
18. Bukti bertanda T.I-18 : Foto copy Scan Surat Peringatan II (Kedua) kepada Bahrul Fahmi Nomor. MNR. RCR/ REG. PLG.S0601945/ 2022, tanggal 20 Juni 2022.

Halaman 38 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

19. Bukti bertanda T.I-19 : Foto copy Scan Surat Peringatan III (Ketiga) / Terakhir atas nama Bahrul Fahmi Nomor. MNR. RCR/ REG. PLG. S0701706/ 2022, tanggal 20 Juli 2022.
20. Bukti bertanda T.I-20 : Foto copy Scan Surat Pernyataan Wanprestasi (*Default*) atas nama Bahrul Fahmi Nomor. MNR. RCR/ REG. PLG. S0802533/ 2022, tanggal 22 Agustus 2022.
21. Bukti bertanda T.I-21 : Foto copy Surat Penilaian Asset Untuk Agunan Fasilitas Kredit atas nama Bahrul Fahmi Wanprestasi (*Default*) Nomor.RCO.PLG/PDG/CV/0014/2023 tanggal 26 Januari 2023.
22. Bukti bertanda T.I-22 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan atas nama Bahrul Fahmi Wanprestasi (*Default*) Nomor. MNR. RCR/ REG. PLG. 29953/ 2023 tanggal 07 Juli 2023.
23. Bukti bertanda T.I-23 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan kredit Sudara/i atas nama Bahrul Fahmi, Nomor. MNR. RCR/ REG. PLG. 29952/ 2023 tanggal 07 Juli 2023.
24. Bukti bertanda T.I-24 : Foto copy Surat Payoff Inquiry Multi Guna Mandiri atas nama Nasabah Bahrul Fahmi tertanggal 09 November 2023 dengan menyebutkan tanggal rebat 05-11-2023 sampai 05-12-2023.
25. Bukti bertanda T.I-25 : Foto copy Surat Payoff Inquiry Multi Guna Mandiri atas nama Nasabah Bahrul Fahmi tertanggal 09 November 2023 dengan menyebutkan tanggal rebat 11-08-2023 sampai 08-12-2023.
26. Bukti bertanda T.I-26 : Print Out Surat Foto copy Surat Payoff Inquiry Multi Guna Mandiri atas nama Nasabah Bahrul Fahmi tertanggal 09 November 2023 dengan menyebutkan tanggal rebat 01-07-2023 sampai 01-08-2023. Multi Guna Mandiri AN atas nama Bahrul Fahmi atas nama Bahrul Fahmi, tanggal 09 November 2023.

Terhadap bukti surat tersebut, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya Kecuali T.I-11, T.I-16, T.I-17, T.I-18, T.I-19, T.I-20, T.I-22, T.I-23, T.I-24, T.I-25 dan T.I-26 namun kesemuanya telah bermaterai cukup sehingga dapat diajukan sebagai bukti Formal dipersidangan.

Halaman 39 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam membuktikan dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan pula bukti surat, berupa :

1. Bukti bertanda T.II-1a : Foto copy Surat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Mandiri Nomor.11101/288/KPR/2008, tanggal 23 Desember 2008.
2. Bukti bertanda T.II-1b : Foto copy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor. 328/ 2009, tanggal 11 Juni 2009.
3. Bukti bertanda T.II-1c : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 2772/2009.
4. Bukti bertanda T.II-2a : Foto copy Surat Peringatan I (Pertama) atas nama Bahrul Fahmi Nomor.MNR.RCR/REG.PLG.19844/2022, tanggal 20/04/2022.
5. Bukti bertanda T.II-2b : Foto copy Surat Peringatan II (Kedua) atas nama Bahrul Fahmi Nomor MNR.RCR/REG.PLG.S0602099/2022, tanggal 20 Juni 2022.
6. Bukti bertanda T.II-2c : Foto copy Surat Peringatan III (Ketiga/terakhir) atas nama Bahrul Fahmi Nomor. MNR.RCR/REG.PLG.S0701702/2022, tanggal 20 Juli 2022.
7. Bukti bertanda T.II-3 : Foto copy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan kepada KPKNL Nomor MNR.RCR/REG.PLG.22986/2023, tanggal 23 Mei 2023.
8. Bukti bertanda T.II-4 : Foto copy Surat Penetapan Jadwal Lelang Permohonan Bank Mandiri atas nama Bahrul Fahmi, Rizki Kurniawan N, Wirna Wasni No.S-953/KNL.0301/2023 tanggal 06 Juli 2023.
9. Bukti bertanda T.II-5 : Foto copy Surat Pernyataan atas nama Kurniawan Budi Susilo No.MNR.RCR/ REG.PLG.22986/ 2023 tanggal 23 Mei 2023 yang dikeluarkan oleh P.T Bank Mandiri (Persero) Tbk..
10. Bukti bertanda T.II-6 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan atas Nama Bahrul Fahmi No.MNR.RCR/REG.PLG.32804/2023 tanggal 27 Juli 2023.

Halaman 40 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

11. Bukti bertanda T.II-7a : Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas nama Pemegang Hak Bahrul Fahmi yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Padang.
12. Bukti bertanda T.II-7b : Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas nama Pemegang Hak Bahrul Fahmi yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Padang.
13. Bukti bertanda T.II-8a : Foto copy Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh P.T Bank Mandiri (Persero) Tbk.
14. Bukti bertanda T.II-8b : Foto copy Surat Kabar POS METRO Bisnis mengenai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 25 Juli 2023.
15. Bukti bertanda T.II-9 : Foto copy Surat Risalah Lelang No.338/08/2023 tanggal 10 Agustus 2023

Terhadap bukti surat tersebut, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.II-1a, T.II-1b, T.II-1c, T.II-2a, T.II-2b, T.II-2c dan T.II-8a namun kesemuanya telah bermaterai cukup sehingga dapat diajukan sebagai bukti Formal dipersidangan

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat untuk memberikan kepastian Obyek Sengketa apakah Obyek Sengketa benar letak, batas dan penguasaannya sesuai Sertifikat Hak Milik sebagai ukuran Majelis Hakim mempertimbangkan menyangkut permasalahan yang diajukan Penggugat melawan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Setempat tertanggal 01 Desember 2023.

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak masing-masing telah mengajukan Kesimpulan diantaranya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I masing-masing tanggal 2 Januari 2024 dan tidak mengajukan apapun lagi namun mohon Putusan.

Halaman 41 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Kuasa Tergugat I mengungkapkan Eksepsi pada angka 2 mengenai Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan karena Penggugat telah melakukan Wanprestasi sebelumnya (eksepsi Non Adimpleti Contractus) sehubungan Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur terdapat hubungan hukum yang didasari oleh Perjanjian Kredit yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, dimana Penggugat mempunyai kewajiban untuk memenuhi semua prestasinya kepada Tergugat I tetapi tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat sesuai perjanjian kredit yang sudah disepakati sehingga kreditnya menjadi macet dan Penggugat telah melakukan Wanprestasi.

Menimbang, bahwa suatu Eksepsi atau Keberatan terkecuali mengenai tidak berwenangnya Hakim, tidak boleh diusulkan dan dipertimbangkan secara terpisah-pisah akan tetapi harus bersama-sama diperiksa dan diputus dengan pokok perkara.

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan Penggugat memenuhi kewajiban membayar cicilan kredit kepada Tergugat I sampai Tahun 2021 berjalan sesuai apa yang diperjanjikan namun dalam pertengahan Tahun 2021 oleh karena Penggugat mengalami kesulitan keuangan menyusul penjualan bahan bangunan di Toko Penggugat mulai merosot hingga akhir Januari 2023 usaha dagang Penggugat merosot drastis maka pembayaran cicilan kredit per bulan mengalami tunggakan mengakibatkan Penggugat tidak mampu bayar cicilan kredit tersebut sesuai dengan 3 (tiga) Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna yaitu tertanggal 29

Halaman 42 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

April 2009, tertanggal 05 Mei 2017 dan tertanggal 21 Januari 2020 kemudian sampai pada bulan Januari 2023, Penggugat berusaha memenuhi kewajibannya untuk membayar terhadap Perjanjian Kredit tersebut dengan tetap berniat baik untuk memasukkan cicilan kredit berkisar Rp.1.500.000,00 sampai dengan Rp.3.000.000,00 dan Tergugat I selalu mendebetnya guna pembayaran cicilan kredit Penggugat tersebut dan selanjutnya dalam keadaan usaha Penggugat mengalami penurunan omset penjualan, Penggugat mengajukan permohonan Restrukturisasi kepada Tergugat I sesuai kemampuan Penggugat untuk membayar cicilan kredit Penggugat tetapi tidak dikabulkan oleh Tergugat I dan pada tanggal 7 Juli 2023, Tergugat I memberikan surat Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit melalui Kantor KPKNL (Tergugat II) yang akan dilaksanakan Lelang pada tanggal 10 Agustus 2023 di Kantor Tergugat II sebagai tempat Lelang atas obyek Agunan Kredit Penggugat tanpa persetujuan Penggugat sehingga berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum maka perbuatan Tergugat I dapat dinyatakan sebagai Pelanggaran Hak-Hak Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa dari Eksepsi yang diutarakan Kuasa Tergugat I itu, apa yang didalilkan Penggugat merupakan hal-hal yang harus dipenuhi agar Penggugat dapat dinyatakan oleh Tergugat I telah melakukan Wanprestasi sebagaimana keadaan itu haruslah dibuktikan terlebih dahulu tentang keadaan Penggugat senyatanya telah dinyatakan Wanprestasi maka Eksepsi Kuasa Tergugat I pada angka 2 haruslah ditolak karena telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian.

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Kuasa Tergugat I selanjutnya pada angka 3 mengungkapkan Eksepsi tentang suatu masalah yang tidak perlu diperkarakan sehingga harus disingkirkan (Eksepsi Peremptoir).

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diungkapkan demikian menitikberatkan kepada masalah-masalah yang tidak dapat diperkarakan dalam suatu gugatan namun Tergugat I mendalilkan ekspsinya pada masalah bentuk gugatan

Halaman 43 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap obyek perkara yang telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat II tanggal 10 Agustus 2023 di Padang sekalipun dengan hasil tidak ada peminat tetapi sebelumnya dalam ungkapan Eksepsi angka 2 tersebut diatas telah diungkapkan Eksepsi Non Adimpleti Contractus, dimana Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan menyangkut adanya prestasi yang tidak dilaksanakannya maka Eksepsi demikian merupakan salah satu dasar dari ungkapan suatu Eksepsi Parempoir selain itu ada beberapa bentuk lain yaitu diantaranya Eksepsi Temporis yang mengungkapkan perkara yang diajukan telah lewat waktu, Eksepsi Dolimati yang mengungkapkan suatu Perjanjian yang dilakukan mengandung unsur penipuan, Eksepsi Metus yang mengungkapkan suatu Perjanjian yang dilakukan mengandung unsur Paksaan atau Dwang dan Eksepsi Litis Pendentis yang mengungkapkan sengketa yang digugat sedang proses pemeriksaan pula dipengadilan dengan nomor perkara yang berbeda.

Menimbang, bahwa sebagaimana Eksepsi yang disampaikan Kuasa Tergugat I membicarakan dilaksanakan Lelang oleh Tergugat II karena ketidakmampuan Penggugat membayar kewajibannya kepada Tergugat I namun tidak terlaksana disebabkan tidak ada peminat tetapi memperhatikan dalil gugatan Penggugat yang mempermasalahkan Tergugat I telah melakukan pelanggaran Hak-Hak Penggugat dalam mengupayakan cara-cara agar Penggugat dapat melaksanakan kewajiban dikarenakan ketidakmampuan Penggugat membayar akibat kemerosotan usaha sekalipun Penggugat terus berupaya membayar menyebabkan Hak-Hak Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya terabaikan yang didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka Majelis Hakim berpendapat tidak dimaksudkan adanya masalah Lelang tetapi tindakan pengajuan Lelang sebelum memberikan Hak-Hak Penggugat untuk mengupayakan pemenuhan kewajibannya dikarenakan ketidakmampuan Penggugat membayar kewajibannya, tidak dapat serta merta Tergugat I melakukan tindakan lelang terhadap Obyek Jaminan sebelum melakukan upaya untuk memenuhi Hak-Hak Penggugat terlebih dahulu agar dapat berupaya membayar kewajibannya.

Halaman 44 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karenanya Ekspsi yang mengungkapkan maksud demikian tidak dapat mendasarkan pada Eksepsi Parempoir, disebabkan pengungkapan tersebut bukanlah suatu Eksepsi Parempoir, dengan demikian Eksepsi Kuasa Tergugat I pada angka 3 itu mencampuradukkan eksepsi yang tidak mendasar akan maksud Eksepsi Parempoir tersebut dan ekspsi itu menjadi tidak beralasan, haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Jawaban Tergugat II menguraikan pula suatu Eksepsi atau Keberatan yang berbeda dengan ungkapan Eksepsi atau Keberatan Tergugat I sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut.

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat II pada angka 1 didalilkan Gugatan Para Penggugat tidak cermat, tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel).

Menimbang, bahwa dinyatakan Gugatan tidak jelas atau kabur atau Obscuur Libel apabila tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas obyek sengketanya, Petitum tidak rinci dijabarkan dan permasalahan Posita Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa didalilkan dalam uraian Eksepsi Obscuur Libel Tergugat II tersebut hal-hal apa yang menjadi point atau unsur apa dari PMH yang dilakukan atau dilanggar Tergugat II karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II bukanlah perbuatan melawan hukum karenanya memohon kepada Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa sepanjang dalil Ekspsi yang disampaikan tersebut, tentunya dinilai mengacu pada adanya suatu pembuktian, apakah perbuatan yang didalilkan dalam gugatan Penggugat yang dilakukan Tergugat II merupakan bentuk suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana memperhatikan Gugatan Penggugat pada pokok perkara angka 10 dan angka 15 maka eksepsi demikian sudah memasuki pokok pembuktian dalam pokok perkara, karenanya patut ditolak.

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan pula Eksepsi yaitu pada angka 2 mengenai Gugatan Error in Persona menguraikan dengan menarik

Halaman 45 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sebagai pihak dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melaksanakan Lelang atas Obyek Sengketa dikarenakan tanpa izin dan tanpa persetujuan dari Penggugat maupun uraian eksepsi pada huruf b,d,e, menurut Majelis Hakim bukanlah merupakan pengertian dari Gugatan Error in Persona karena uraiannya berkisar kepada kewenangan Tergugat II dalam pelaksanaan Lelang maka eksepsi demikian juga sudah memasuki pokok pembuktian dalam pokok perkara dan haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh ungkapan Eksepsi yang diajukan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dalam Jawabannya ditolak, dengan sendirinya Eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan yang menjadi permasalahan dalam pokok perkara sebagai berikut.

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya mendalilkan pada pokoknya Penggugat dengan Tergugat I terikat kesepakatan Perjanjian Kredit yaitu Nomor 11101 / 288/KPR / 2009 tanggal 29 April 2009, Nomor R02.PDG / 0041 / MGM / 2017 tanggal 05 Mei 2017 dan Nomor R02.PDG / 0310 / MGM / 2020 tanggal 21 Januari 2020 dengan telah memenuhi kewajiban membayar cicilan kredit kepada Tergugat I sampai Tahun 2021 berjalan sesuai apa yang diperjanjikan namun dalam pertengahan Tahun 2021 oleh karena Penggugat mengalami kesulitan keuangan menyusul penjualan bahan bangunan di Toko Penggugat mulai merosot hingga akhir Januari 2023 usaha dagang Penggugat merosot drastis maka pembayaran cicilan kredit per bulan mengalami tunggakan mengakibatkan Penggugat tidak mampu bayar cicilan kredit tersebut sesuai dengan 3 (tiga) Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna itu yaitu tertanggal 29 April 2009, tertanggal 05 Mei 2017 dan tertanggal 21 Januari 2020 kemudian sampai pada bulan Januari 2023, Penggugat berusaha memenuhi kewajibannya untuk membayar terhadap Perjanjian Kredit tersebut

Halaman 46 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

dengan tetap berniat baik untuk memasukkan cicilan kredit berkisar Rp.1.500.000,00 sampai dengan Rp.3.000.000,00 dan Tergugat selalu mendebetnya guna pembayaran cicilan kredit Penggugat tersebut kemudian dalam keadaan usaha Penggugat mengalami penurunan omset penjualan, Penggugat mengajukan permohonan Restrukturisasi kepada Tergugat I sesuai kemampuan Penggugat untuk membayar cicilan kredit Penggugat tetapi tidak dikabulkan oleh Tergugat I dan pada tanggal 7 Juli 2023, Tergugat I memberikan surat Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit melalui Kantor KPKNL (Tergugat II) yang akan dilaksanakan Lelang pada tanggal 10 Agustus 2023 di Kantor Tergugat II sebagai tempat Lelang atas obyek Agunan Kredit Penggugat tanpa persetujuan Penggugat maka berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum sehingga perbuatan Tergugat I dapat dikualifisir sebagai Pelanggaran Hak-Hak Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam bantahannya pada pokoknya sejak bulan September 2018 Penggugat mulai menunggak membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sehingga Tergugat I melakukan upaya penagihan dengan melakukan kunjungan kelokasi tempat tinggal Penggugat, menghubungi melalui Telpon dan mengirim surat peringatan sebanyak 3 kali, masih belum juga membayar kewajibannya kepada Tergugat I sehingga Tergugat I menyatakan Fasilitas kredit Debitur telah jatuh tempo seketika dengan dinyatakan Penggugat Wanprestasi, oleh karena itu menjadi sangat beralasan bagi Tergugat I untuk memperoleh pelunasan sebagai Hak hukum bagi Tergugat I atas hutang Penggugat melalui Eksekusi atas agunan kredit sebagai sumber pelunasan hutang Penggugat bilamana tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat I dengan hasil lelangnya diperhitungkan sesuai kewajiban Penggugat, yang mana total kewajiban Penggugat kepada Tergugat I pertanggal 08 September 2023 adalah sebesar Rp.1.159.938.188,00 dan untuk mempercepat penyelesaian kredit itu dilakukan upaya lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 10 Agustus 2023 oleh KPKNL (Tergugat II) tetapi dengan

Halaman 47 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

hasil tidak ada peminat kemudian Penggugat yang mengajukan upaya Restrukturisasi kepada Tergugat I tidak diberikan karena kewenangan memberikan / tidak memberikan Restrukturisasi ada pada bank selaku pihak kreditur yakni Tergugat I untuk menilai apakah debitur masih memiliki kesanggupan untuk melunasi hutang setelah kredit diberikan Restrukturisasi sebagaimana berdasarkan Pasal 55 POJK menyebutkan dalam memberikan Restrukturisasi kredit, bank wajib memperhatikan prinsip Objektivitas, Independensi, menghindari benturan kepentingan dan kewajaran maka Tergugat I menolak dalil Penggugat bahwasanya Tergugat I sangat tidak procedural dan melanggar hak-hak dari Penggugat dengan tidak sama sekali melakukan Restrukturisasi mengingat subyek yang diberikan kewenangan untuk menentukan Debitur mana yang layak mendapatkan Restrukturisasi adalah Tergugat I sebagai Kreditur bukan Penggugat sebagai Debitur sehingga melarang Tergugat I melakukan penjualan melalui pelelangan terhadap agunan milik Penggugat sebagai sumber pelunasan kewajiban kredit Penggugat, sebagaimana kedudukan Tergugat I pemegang hak tanggungan tingkat pertama dan dengan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan apabila Debitur cedera janji maka Obyek Hak Tanggungan siap untuk dieksekusi oleh pemegang hak tanggungan tingkat pertama menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai peraturan hukum acara perdata.

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan pada pokoknya Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan Lelang sebagaimana telah beberpa kali diubah terakhir dengan staatsblad 1041:3 Jis.Peraturan Menteri Keuangan No.213 / PMK.06 / 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum oleh karenanya Risalah Lelang No.338/08/2023 tanggal 10 Agustus 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan dan Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak perlu mendapatkan persetujuan dari Penggugat (Pemilik Objek / Debitur) sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Halaman 48 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) sehingga Eksekusi Lelang bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana Permohonan Lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II telah disertai Dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang maka Tergugat II selaku Pejabat Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya dan menindaklanjuti permohonan lelang maka Tergugat II menetapkan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 06 Juli 2023 melalui Internet dan mengumumkan kepada khalayak umum melalui pengumuman, selebaran tanggal 10 Juli 2023, surat kabar harian singgalang tanggal 25 Juli 2023 sehingga asas publisitas sudah terpenuhi dan Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Tertanggal 27 Juli 2023 dilanjutkan untuk sahnya pelelangan, Tergugat I telah melengkapi dengan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang diterbitkan Turut Tergugat nomor berkas 24751/2023 tanggal 28 Juli 2023 dan nomor berkas 24753/2023 tanggal 28 Juli 2023, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai Penggugat mendapatkan Fasilitas Kredit Mandiri KPR Multiguna selaku Debitur dari Tergugat I selaku Kreditur yaitu PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Padang dan Penggugat mengajukan permohonan Restrukturisasi kepada Tergugat I sesuai kemampuan Penggugat untuk membayar cicilan kredit Penggugat tetapi tidak dikabulkan oleh Tergugat I dan pada tanggal 7 Juli 2023, Tergugat I memberikan surat Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit melalui Kantor KPKNL (Tergugat II) yang akan dilaksanakan Lelang pada tanggal 10 Agustus 2023 di Kantor Tergugat II sebagai tempat lelang atas obyek Agunan Kredit Penggugat dan untuk melengkapi sahnya pelelangan Tergugat I telah melengkapi dengan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang diterbitkan Turut Tergugat nomor berkas 24751/2023

Halaman 49 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

tanggal 28 Juli 2023 dan nomor berkas 24753/2023 tanggal 28 Juli 2023 tetapi pelaksanaan lelang pada tanggal 10 Agustus 2023 tidak ada peminatnya.

Menimbang, bahwa karenanya yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah perbuatan Penggugat yang tetap berusaha melakukan pemenuhan kewajiban sejak tanggal 21 Januari 2020 sampai pada bulan Januari 2023 untuk membayar kewajiban terhadap Perjanjian Kredit kepada Tergugat I dengan kisaran membayar cicilan kredit sebesar Rp.1.500.000,00 sampai dengan sebesar Rp.3.000.000,00 dikarenakan keadaan usaha Penggugat mengalami penurunan omset penjualan kemudian Penggugat mengajukan permohonan Restrukturisasi kepada Tergugat I sesuai kemampuan Penggugat untuk membayar cicilan kredit Penggugat tetapi tidak dikabulkan oleh Tergugat I sebagai bentuk etika baik dan merupakan Hak-Hak Penggugat untuk melakukan upaya pemenuhan kewajiban atas Perjanjian Kredit kepada Tergugat I ataukah Penggugat sejak bulan September 2018 mulai menunggak membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat I kemudian Tergugat I melakukan upaya penagihan dengan melakukan kunjungan kelokasi tempat tinggal Penggugat, menghubungi melalui Telpon dan mengirim surat peringatan sebanyak 3 kali lalu menyatakan Fasilitas kredit Debitur telah jatuh tempo seketika dan dinyatakan Penggugat Wanprestasi dan dilanjutkan dengan melakukan upaya lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 10 Agustus 2023 oleh KPKNL (Tergugat II) tetapi dengan hasil tidak ada peminat, tanpa mengindahkan Restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan kewenangan memberikan / tidak memberikan Restrukturisasi ada pada bank selaku pihak kreditur yakni Tergugat I untuk menilai atau menentukan Debitur mana yang layak mendapatkan Restrukturisasi dan mana debitur yang masih memiliki kesanggupan untuk melunasi hutang setelah kredit diberikan Restrukturisasi adalah bukan merupakan perbuatan yang telah melanggar Hak-Hak Penggugat dalam upaya pemenuhan kewajiban atas Perjanjian Kredit kepada Tergugat I, sebelum dinyatakan Penggugat Wanprestasi.

Menimbang, bahwa berlandaskan asas Audi Alteram Partem yaitu pemberian Hak yang sama untuk mengajukan pembelaan kepentingannya

Halaman 50 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

dengan mengacu kepada Pasal 283 RBg menyatakan "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut" sehingga karena Para Penggugat mendalilkan suatu peristiwa untuk menegaskan suatu Haknya dibebankan pembuktian terlebih dahulu terhadap dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat yang mendalilkan bantahannya diberikan pula Hak Beban pembuktian.

Menimbang, bahwa adapun Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Malriadi Niska dan Busrial sedangkan Tergugat I untuk membuktikan bantahannya mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-26 serta Tergugat II mengajukan pula bukti surat bertanda T.II-1a sampai dengan T.II-9 namun terdapat bukti surat yang sama antara bukti surat Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sehingga kesemua bukti surat Penggugat maupun bukti surat Tergugat I, Tergugat II merupakan bukti yang sempurna dan dapat dipercaya kecuali tidak dapat diperlihatkan surat aslinya.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut, Majelis Hakim menilai berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdata menyatakan "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya dan apabila akta yang asli itu ada maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya" maka bukti-bukti surat Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II mempunyai nilai pembuktian sempurna dan dapat dipercaya sehingga dapat sebagai bukti yang sah dalam perkara a quo dengan diperlihatkan bukti surat aslinya dipersidangan kecuali yang termasuk di dalam ruang lingkup Pasal 1889 KUHPerdata yaitu Salinan Otentik atau Akta Dibawah Tangan yang tidak ada lagi akta aslinya, memberikan pembuktian yang sama dengan Akta Aslinya.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-1 merupakan Penawaran Pemberiaan Kredit KPR Mandiri oleh Tergugat I kepada

Halaman 51 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, bukti surat bertanda P-2 merupakan Perjanjian Kredit Nomor 11101/288/KPR/2009 tanggal 29 April 2009 berikut bukti Penerimaan Pencairan Kredit, Surat Kuasa oleh Penggugat yang memberikan Kuasa Kepada Tergugat I dan syarat-syarat Umum perjanjian P.T Bank Mandiri (Persero) Tbk lalu bukti surat bertanda P-3 merupakan Addendum ke-1 Perjanjian Kredit Nomor 11101/288/KPR/2009 tanggal 29 April 2009 berikut tabel angsuran KPR Mandiri dan bukti surat bertanda P-4 merupakan Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna Nomor R02.PDG/0041/MGM/2017 tanggal 29 April 2009 dan Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna Nomor R02.PDG/0310/MGM/2020 tanggal 21 Januari 2020 sebagaimana bukti yang sama dengan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-4, yang mana merupakan bukti adanya Perjanjian Kredit antar Penggugat dengan Tergugat I, dimana tidak dibantah oleh Tergugat I maupun Tergugat II juga Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi-saksi Penggugat bahwasanya Penggugat mengalami kredit macet dengan tidak dapat memenuhi kewajiban membayar cicilan kredit kepada Tergugat I hingga Penggugat mendapatkan Top Up bisa menambah pinjamannya dan Penggugat mendapat sebanyak 3 kali pinjaman memberikan kenyataan Penggugat lancar membayar kredit kepada Tergugat I tetapi karena mengalami Pandemi Covid 19 tahun 2020 dan sebelumnya Penggugat buka usaha lagi di Pasaman Barat namun yang mengelola toko bangunan tidak jujur hingga Penggugat mengalami gangguan keadaan keuangannya namun sekarang Toko Penggugat yang dilapai sudah banyak jual belinya dan ketika toko Penggugat dipasar raya hampir tidak ada yang beli sedangkan diketahui oleh saksi-saksi bahwasanya Penggugat masih membayar kreditnya kepada Tergugat I saat Pandemi Covid 19 tahun 2020 tetapi tidak full dan menurut saksi Malriadi Niska, pihak bank untuk menghadapi Nasabah seperti ini, etiked baik Bank dengan cara berapa uang yang dibayarkan kredit dibicarakan dengan baik-baik dan menemui bagian kredit menanyakan solusi terbaik.

Menimbang, bahwa dalam suatu Perjanjian yang dibuat diantara dua pihak, Pihak Kreditur adalah Pihak yang berhak atas prestasi sedangkan Pihak

Halaman 52 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

Debitur adalah Pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi sehingga obyek perjanjian sama dengan Prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu dan dengan telah dilaksanakannya Obyek Perjanjian maka perjanjian antara Debitur dan Kreditur berakhir.

Menimbang, bahwa ada beberapa sebab yang patut diperhatikan sebagai akibat Kontrak Perjanjian berakhir dengan adanya dilaksanakan Obyek Perjanjian yaitu Kesepakatan Kedua Belah Pihak untuk menghentikan perjanjian diantaranya ada yang menyepakati karena nilai kemanusiaan dan ada juga yang menyepakati karena bisnis dan Pemutusan Kontrak secara Sepihak sekalipun Kontrak dilakukan dengan etikad baik dari kedua belah pihak terkadang terjadi pemutusan kontrak secara sepihak yang menjadi sebab berakhirnya kontrak sebagaimana karena salah satu pihak lalai dalam pemenuhan prestasi sesuai ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara sehingga pihak lain terpaksa memutus kontrak secara sepihak kemudian berakhirnya perjanjian dapat disebabkan Putusan Pengadilan terutama pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tempat kontrak atau obyek berada maka Pengadilan dapat memutus mengakhiri kontrak yang dibuat Para Pihak.

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPerdara menerangkan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Menimbang, bahwa dari dalil Tergugat I, alasan Tergugat I memutus Perjanjian dengan menghentikan fasilitas kredit Debitur yaitu Penggugat yang menyatakan fasilitas kredit Debitur telah jatuh tempo seketika lalu menyatakan Penggugat Wanprestasi (default) sesuai bukti surat Tergugat I bertanda T.I-20 adalah setelah sejak bulan September 2018 Penggugat mulai menunggak membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat I hingga Tergugat I melakukan upaya-upaya Penagihan dengan mengunjungi lokasi tempat tinggal, menghubungi melalui telepon dan mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) Kali sesuai bukti Tergugat I bertanda T.I-17, T.I-18, T.I-19, karenanya

Halaman 53 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

berasalan bagi Tergugat I sebagai Kreditur untuk memperoleh pelunasan kepada Penggugat melalui Eksekusi Obyek Perkara tetapi tidak ada bukti Tergugat I yang menunjukkan Penggugat mulai menunggak membayar kewajiban kreditnya sejak bulan September 2018 meskipun dalam bukti surat Tergugat I bertanda T.I-24, T.I-25 dan T.I-26 merupakan bukti surat data keuangan Penggugat yang tertunggak harus dibayar oleh Penggugat karena isinya tersebutkan bukti surat itu tertanggal setelah ada pelaksanaan pemberitahuan lelang namun dalam dalil Penggugat mendalilkan pada tanggal 5 Mei 2017, Penggugat mengajukan Penambahan pinjaman (Top Up) kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna sesuai bukti surat Penggugat bertanda P-4 dan tampak bukti yang sama pada bukti surat Tergugat I bertanda T.I-2 dan bertanda T.I-5 kemudian pada tanggal 21 Januari 2020 kembali Penggugat mengajukan penambahan pinjaman (Top Up) kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna sesuai bukti surat Penggugat bertanda P-5 dan tampak bukti yang sama pada bukti surat Tergugat I bertanda T.I-3 dan bertanda T.I-6 kemudian sampai petengahan Tahun 2021, Penggugat I mengalami kesulitan keuangan karena menyusut penjualan bahan bangunan toko Penggugat hingga pembayaran cicilan Penggugat tidak mampu membayar Cicilan Kredt terhadap 3 (tiga) Isi Perjanjian kredit tersebut secara full sebagaimana keterangan saksi-saksi Penggugat namun sampai akhir Bulan Januari 2023, Penggugat masih berusaha memenuhi kewajiban membayar cicilan terhadap 3 (tiga) Perjanjian kredit itu dengan beretiked baik memasukkan dana Penggugat rekening Penggugat berkisar antara Rp.1.500.000,00 sampai dengan Rp.3.000.000,00 dengan didebet pula oleh Tergugat I dan disaat itu Penggugat mengajukan Restrukturisasi kepada Tergugat I berdasarkan keadaan usaha Penggugat yang mengalami penurunan omzet nya lalu pada tanggal 07 Juli 2023, Tergugat I memberikan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit tampak pada bukti Tergugat I bertanda T.I-22 dan bertanda T.I-22 maka Majelis Hakim berpendapat dapat menjadi persangkaan Penggugat sebagai Debitur belum dapat menimbulkan akibat debitur harus dianggap lalai, mengginggkat Undang-

Halaman 54 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan menekankan pada situasi Nasabah menempati Posisi NPL (Non Performing Loan) atau disebut kredit bermasalah diakibatkan beberapa faktor diantaranya kurangnya perencanaan Keuangan Debitur maupun pihak bank yang tidak melakukan Survey terlebih dahulu terhadap calon Debitur menyebabkan kredit macet sehingga sebagaimana diatur dalam Pasal 1155 KUHPerdara, Pasal 15 ayat (3) Jo.Pasal 29 Undang-Undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia serta Pasal 6 Jo.Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, pihak Bank harus melakukan beberapa upaya terhadap Nasabah Bank dengan keadaan demikian diantaranya Rescheduling merupakan tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit baik jangka waktu pelunasan maupun angsuran yang dapat dilakukan nasabah, Reconditioning merupakan tindakan pihak perbankan mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti ketentuan bunga yang dijadikan hutang pokok, masa penundaan pembayaran bunga sampai pada waktu tertentu dan penurunan suku bunga dengan suatu pertimbangan hingga pembebasan bunga dan Restructuring merupakan tindakan perbankan terkait menambah modal nasabah tersebut dengan pertimbangan akan kebutuhan tambahan dana dan usaha dari pihak nasabah maka apabila ketiga upaya tidak menyelesaikan kredit macet tersebut, pihak bank berhak melakukan penyitaan kepada jaminan yang dijamin oleh pihak Nasabah.

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada satupun upaya yang dilakukan pihak Tergugat I sebagai Kreditur atau Perbankan sebagaimana pembuktian Tergugat I terhadap Penggugat yang mengalami ketidakmampuan melakukan pembayaran angsuran / cicilan atau disebut kredit macet dikarenakan kemerosotan usaha akibat masa Pandemi Covid 19 yang dialami Penggugat sekalipun Penggugat tetap berupaya membayar cicilan kreditnya tidak secara full tetapi Tergugat I tetap melakukan pendebitan angsuran yang disetor oleh Penggugat dalam Rekening Penggugat mengakibatkan Perbuatan menghentikan fasilitas kredit Debitur yaitu Penggugat dengan menyatakan

Halaman 55 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

fasilitas kredit Debitur telah jatuh tempo seketika lalu menyatakan Penggugat Wanprestasi (default) lalu pada tanggal 07 Juli 2023, Tergugat I memberikan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit kepada Penggugat adalah sebagai bentuk pelanggaran Hak Penggugat untuk upaya pemenuhan kewajiban atas Perjanjian Kredit yang diterimanya kepada Tergugat I maka merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat maupun Tergugat I lainnya yang tidak berkaitan atau tidak relevan dalam pembuktian pokok perkara maupun tidak dibantah oleh Para Pihak patut dikesampingkan demikian pula terhadap bukti Tergugat yang tidak relevan untuk dibuktikan juga patut dikesampingkan.

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalil Gugatannya.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat II merupakan bukti yang sama dan tidak dibantah oleh Para Pihak mengenai keabsahan perbuatan itu patut dikesampingkan tetapi dengan dinyatakan Perbuatan Tergugat I yaitu Perbuatan menghentikan fasilitas kredit Debitur yaitu Penggugat yang menyatakan fasilitas kredit Debitur telah jatuh tempo seketika lalu menyatakan Penggugat Wanprestasi (default) sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum, dengan sendirinya secara Mutatis Mutandis perbuatan Tergugat II maupun perbuatan Tergugat I lainnya yang merupakan urutan dalam penyelesaian suatu bentuk perbuatan Wanprestasi baik Permohonan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan sesuai Petitum angka 3, 4 dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Penggugat sesuai Petitum angka 5 beralasan untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan yang diajukan Penggugat dalam gugatannya sesuai Petitum angka 6 sebagaimana merupakan upaya perbuatan yang seharusnya dilakukan oleh Pihak Bank agar terpenuhi Hak Penggugat untuk upaya pemenuhan kewajiban atas Perjanjian Kredit yang diterimanya kepada Tergugat I, dimana bentuk Retrukturisasi dapat

Halaman 56 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Rescheduling, Reconditioning dan Restructuring maka beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sepanjang tidak merubah maksud dan tujuan dari Petitum tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Petitum angka 7 maupun angka 8 merupakan bentuk tuntutan atas suatu perlawanan maka tidak relevan untuk dipertimbangkan, patut ditolak.

Menimbang, bahwa untuk Petitum angka 9 sepanjang pembuktian pokok perkara ini bukan merupakan Sengketa Kepemilikan, tuntutan Putusan Serta Merta menjadi tidak beralasan, patut ditolak.

Menimbang, bahwa pada Petitum angka 10 yang memerintahkan untuk tunduk dan patuh pada Putusan bukanlah ditekankan kepada Pihak Tergugat oleh karena Pihak Tergugat sebagai pihak yang harus menjalankan Putusan seketika dinyatakan terbukti perbuatannya maka Petitum demikian terlalu berlebihan untuk dikabulkan, tentunya haruslah ditolak terkecuali sepanjang dituntutkan kepada Turut Tergugat beralasan untuk dikabulkan sehingga memerlukan perbaikan redaksional sepanjang tidak merubah maksud dan tujuan dari Petitum tersebut.

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya sebagian tuntutan gugatan Penggugat maka Gugatan Penggugat dapat dikabulkan namun untuk sebagian sesuai Petitum angka 1 dan menolak selain selebihnya.

Menimbang, bahwa dikarenakan Gugatan Penggugat dikabulkan, Tergugat I sebagai pihak yang kalah patut dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai Petitum angka 11 sebagaimana dianggarkan dalam amar Putusan.

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam ketentuan Hukum Acara Perdata (Rbg) dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 57 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg

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

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan Permohonan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Bahrul Fami (Penggugat) kepada Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad).
3. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak dapat dilaksanakan dengan segala akibat hukumnya Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Bahrul Fahmi (Penggugat) yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II.
4. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak dapat dilaksanakan dengan segala akibat hukumnya Surat Nomor : MNR.RCR / REG.PLG.29952 / 2023, tanggal 07 Juli 2023, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama Bahrul Fahmi (Penggugat).
5. Menghukum Tergugat I untuk merestrukturisasi :
 - Perjanjian Kredit Nomor : 11101/288/KPR/2009, Tanggal 29 April 2009.
 - Perjanjian Kredit Nomor : R02.PDG/0041/MGM/2017, Tanggal 05 Mei 2017.
 - Perjanjian Kredit Nomor : R02.PDG/0310/MGM/2020, Tanggal 21 Januari 2020.
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dengan dianggarkan sebesar Rp.2.982.000,00 (dua juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah).
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2024, oleh kami, **SAYED KADHIMSYAH,S.H**, selaku Hakim Ketua, **Hj.WIDIA IRFANI,S.H,MH**

Halaman 58 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan **MOH.ISMAIL GUNAWAN,S.H**, masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor 149 / Pen.Pdt / 2023 / PN Pdg, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 2 Juli 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh, **KHAIRANI,S.H**, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat dalam persidangan secara elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **Hj.WIDIA** **IRFANI,S.H,MH**
SAYED KADHIMSYAH,S.H

2. **MOH.ISMAIL GUNAWAN,S.H**
Panitera Pengganti,

KHAIRANI,S.H

Perincian biaya :

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1. Pendaftaran..... | : Rp. 30.000,00; |
| 2. ATK..... | : Rp. 70.000,00; |
| 3. Panggilan..... | : Rp.1.962.000,00; |
| 4. PNBPN..... | : Rp. 50.000,00; |
| 5. Pemeriksaan Setempat..... | : Rp. 850.000,00; |
| 6. Materai..... | : Rp. 10.000,00; |
| 7. Redaksi..... | : Rp. 10.000,00 |
| Jumlah | : <u>Rp.2.982.000,00;</u> |

Halaman 59 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah).

Halaman 60 dari 60 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2023/PN Pdg