



**PUTUSAN**  
Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**SANDY BAGUS RAHARDJA**, Umur: 35 Tahun, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Jl. Alon-alon Timur 14 Rt.02/Rw.03, Kel. Kabupaten, Kec. Klaten Tengah, Kab. Klaten, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 24 Januari 2023 memberikan kuasa kepada: **1. RAGILIA PUTRI WANDANSARI, S.H.**, **2. DENY MULYADIN PURWANTO, S.H.**, **3. MUHAMMAD ADIB AFIQ, S.H.**, pekerjaan: Advokat, alamat kantor: Jl. Halmahera No.12A, Kel. Kabupaten, Kec.Klaten Tengah, Kab. Klaten;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**MELAWAN**

- 1. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.**, yang beralamat di Menara Mandiri Solo, jalan Slamet Riyadi No.085 Lantai 6 Surakarta, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Tengah Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta**, yang beralamat di jalan Ki Mangun Sarkoro No.141 Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
- 3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian ATR/BPN Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Cq. Kantor ATR/BPN Kota Surakarta**, yang beralamat di jalan Ki Hajar Dewantara No.29 Jebres, Kec.Jebres, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
- 4. LESTARI SOPHIA AYUNINGSIH**, yang beralamat di Tarik Rt.08, Ds.Tunggul, Kec.Gondang, Kab.Sragen, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
- 5. BRIGITA ANGGRAINI**, yang beralamat di Perum Tupai Indah No.B.11, Rt.03, Rw.03, Ds/Kel.Winong, Kec.Boyolali, Kab.Boyolali, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Hal.1 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



Pengadilan Negeri tersebut;  
Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut;  
Telah mendengar keterangan saksi-saksi serta memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Januari 2023 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 30 Januari 2023 di bawah register perkara Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai Ahli waris dari (Alm.) Bambang Stefanus Nur Ichsan dan (Almh.) Susy Herawati untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Pewaris penggugat** dan /atau **Debitur**;
2. Bahwa dalam hal ini kedudukan **LESTARI SOPHIA AYUNINGSIH** adalah sebagai Ahli Waris dari (Alm.) Bambang Stefanus Nur Ichsan dan (Almh.) Susy Herawati, sehingga demi terpenuhinya Pihak dalam Gugatan ini, maka mohon disebut sebagai Turut Tergugat I;
3. Bahwa dalam hal ini kedudukan **BRIGITA ANGGRAINI** adalah sebagai Ahli Waris dari (Alm.) Bambang Stefanus Nur Ichsan dan (Almh.) Susy Herawati, sehingga demi terpenuhinya Pihak dalam Gugatan ini, maka mohon disebut sebagai Turut Tergugat II;
4. Bahwa **Pewaris penggugat** dan/atau **Debitur** telah mendapatkan fasilitas kredit dari **Tergugat I** hal ini sesuai dengan Perjanjian Kredit **Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta No.15 tanggal 16 September 2011** dibuat di hadapan Notaris Agus Subyanto,S.H. sebesar **Rp. 2.900.000.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah)**;
5. Bahwa perjanjian kredit **Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta No.15 tanggal 16 September 2011** dibuat di hadapan Notaris Agus Subyanto,S.H. sebesar **Rp. 2.900.000.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah)** tersebut telah mengalami beberapa perubahan, dimana perubahan terakhir sesuai dengan Addendum ke IV (keempat) Perjanjian Kredit Modal Kerja **Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 akta No. 60 tanggal 26 April 2013** dibuat di hadapan Notaris Agus Subyanto,S.H. dengan nilai limit kredit sebesar **Rp. 5.500.000.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)** dengan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 25

Hal.2 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2014;

6. Bahwa dengan adanya pemberian fasilitas pinjaman kredit tersebut maka guna menjamin pelunasan pinjaman kredit, **Pewaris penggugat** dan/atau **Debitur** telah menyerahkan agunan kepada Tergugat I yaitu :
- a. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik **No 2350/Kelurahan Gilingan**, yang terletak di Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, yang teruraikan dalam Gambar Situasi nomor : 5230/1996, dengan luas  $\pm 590 \text{ m}^2$ , terdaftar atas nama **Susy Herawati**, dan/atau disebut sebagai milik dari **Pewaris penggugat** dan/atau **Debitur** yang telah dibebani dengan hak tanggungan sesuai dengan :
- Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 03658/2011 tertanggal 23 Desember 2011 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 147/Banjarsari/2011, tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat oleh Agus Subyanto, SH selaku PPAT di Kota Surakarta, dengan nilai sebesar **Rp.2.700.000.000,-** (Dua Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah);
  - Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II No. 01931/2012 tertanggal 19 Juli 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 68/Banjarsari/2012, tanggal 21 Juni 2012 yang dibuat oleh Agus Subyanto, SH selaku PPAT di Kota Surakarta, dengan nilai sebesar **Rp.1.000.000.000,-** (Satu Milyar Rupiah);
  - Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat III No. 00926/2013 tertanggal 01 April 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 26/2013, tanggal 26 Februari 2013 yang dibuat oleh Agus Subyanto, SH selaku PPAT di Kota Surakarta, dengan nilai sebesar **Rp.200.000.000,-** (Dua Ratus Juta Rupiah);
  - Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat IV No. 02081/2013 tertanggal 22 Juli 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 69/2013, tanggal 14 Mei 2013 yang dibuat oleh Agus Subyanto, SH selaku PPAT di Kota Surakarta, dengan nilai sebesar **Rp.1.000.000.000,-** (Satu Milyar Rupiah);
- b. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik **No. 894/Desa Kanoman**, yang terletak di desa kanoman, Kecamatan Karangnongko, Kabupaten Klaten atas nama Sandy Bagus Rahardja (Penggugat) yang telah dibebani dengan hak

Hal.3 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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

tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (pertama) No. 4682/2011 tertanggal 2 November 2011 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1038/HT/IX/2011, tanggal 5 Oktober 2011 yang dibuat oleh Ananto Kumoro, SH selaku PPAT di Kabupaten Klaten, dengan nilai sebesar **Rp.800.000.000,-** (Delapan Ratus juta Rupiah);

7. Bahwa setelah **Pewaris penggugat** dan/atau **Debitur** menerima pinjaman fasilitas kredit tersebut, **Pewaris penggugat** dan/atau **Debitur** telah menggunakan dana tersebut untuk modal usaha telur ayam dan peternakan ayam, hal ini dilakukan oleh **Pewaris penggugat** dan/atau **Debitur** karena pinjaman fasilitas tersebut bertujuan untuk itu;
8. Bahwa pada saat penandatanganan akta perjanjian kredit, **Pewaris penggugat** dan/atau **Debitur** tidak pernah ditawarkan oleh Tergugat I tentang adanya fasilitas Asuransi Jiwa Kredit, dimana mengingat usia Bambang Stefanus Nur Ichsan pada saat menandatangani pengajuan kredit tersebut telah berusia kurang lebih 63 tahun;
9. Bahwa dikarenakan Bambang Stefanus Nur Ichsan telah meninggal dunia pada tanggal 14 Oktober 2020 dan tidak adanya fasilitas Asuransi Jiwa dari Tergugat I kepada Bambang Stefanus Nur Ichsan sebagai debitur, maka beban hutang tersebut menjadi tanggungan Ahli waris (Penggugat), sehingga hal tersebut menjadikan salah satu alasan Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini;
10. Bahwa Penggugat belum pernah menerima pemberitahuan secara langsung (tertulis dan atau Verbal/Lisan) dari Tergugat I dan/atau Tergugat II dalam hal pengumuman pelaksanaan lelang objek SHM 2350/Gilingan tersebut;
11. Bahwa Penggugat mengetahui perihal pengumuman lelang atas obyek yang tercatat di SHM 2350/Gilingan tersebut melalui pengumuman umum berita media massa, yang diketahui oleh Penggugat pada tanggal 18 Januari 2023;
12. Bahwa atas hal tersebut diatas **Penggugat** sangat keberatan dikarenakan salah 1 (satu) obyek yang menjadi agunan yaitu Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik **No. 894/Desa Kanoman**, yang terletak di desa kanoman, Kecamatan Karangnongko, Kabupaten Klaten atas nama Sandy Bagus Rahardja (Penggugat) telah dilunasi dan tidak lagi menjadi agunan kredit dari debitur atas nama Bambang S Nur Ichsan (Pewaris Penggugat) sesuai

Hal.4 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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)



dengan apa yang tercatat dalam Surat dari Bank Mandiri kepada Kantor BPN Surakarta (Tergugat III) dengan nomor **RCO.SMG/SLO.1253/2021** perihal tentang **perayaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah agunan debitur atas nama Bambang S. Nur Ichsan**, sehingga tidak ada kejelasan mengenai sisa hutang Pewaris Penggugat, apalagi dalam hal penentuan nilai harga objek agunan tersebut Tergugat I yang telah menentukan nilai harga limit yang sangat jauh dari nilai harga pasaran untuk dilelang oleh Tergugat II, yang seharusnya dipergunakan oleh Tergugat I sebagai dasar acuan untuk melakukan pelelangan objek tersebut;

13. Bahwa adapun nilai limit yang telah ditentukan Tergugat I pada saat melakukan pelelangan atas Objek agunan tersebut **sebesar Rp. 5.503.400.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)**, sementara nilai jual objek pajak agunan tersebut pada saat Tergugat mengajukan pinjaman kredit kepada Tergugat I pada tahun 2022 sudah bernilai sebesar **± Rp. 15.000.000,-/m<sup>2</sup> (Lima Belas Juta Rupiah per Meter Persegi)** berdasarkan harga pasaran yang ada saat ini pada daerah tersebut;
14. Bahwa dengan memperhatikan posita tersebut diatas tindakan Tergugat I yang telah menentukan harga limit hanya sebesar **Rp. Rp. 5.503.400.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)** jelas tidak berdasar dan tidak wajar serta telah menciderai rasa keadilan **Penggugat**, seharusnya Tergugat I dalam menentukan harga limit objek agunan tersebut haruslah dimulai dengan nilai harga pasar kemudian apabila tidak laku maka nilai harga limit akan diturunkan dipenawaran kedua, jika masih belum laku akan terus diturunkan sampai menyentuh nilai Likuidasi;
15. Bahwa hal tersebut sama sekali tidak dilakukan oleh Tergugat I, tetapi justru yang terjadi Tergugat I langsung menentukan nilai harga limit menyentuh nilai likuidasi, padahal hal tersebut melanggar nilai kepatutan;
16. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek agunan milik **Penggugat** dilakukan atas permintaan Tergugat I, telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penentuan harga nilai limit seharusnya dilakukan berdasarkan penilaian oleh penilai yang professional sehingga jika hal tersebut dilakukan secara

Hal.5 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

professional maka tidak mungkin Tergugat I telah menentukan harga nilai limitnya hanya sebesar **Rp. 5.503.400.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)** yang mana harga nilai limit tersebut berada sangat jauh di bawah harga pasaran saat ini sudah mencapai  $\pm$  **Rp 8.850.000.000,- (Delapan Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** atau sekitar **Rp. 15.000.000,-/m<sup>2</sup> (Lima belas Juta Rupiah per Meter Persegi)**, sebagaimana akta jual beli obyek yang berada di sekitar/belakang obyek yg menjadi Hak Tanggungan kepada Tergugat I, sehingga atas hal tersebut jelas telah menimbulkan kerugian kepada **Penggugat** sebesar  $\pm$  **Rp. 3.346.600.000,-(Tiga Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)** dan hal ini menunjukkan Tergugat I telah tidak professional dan melanggar keadilan hukum;

17. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat 1 Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang merupakan perjanjian jual beli maka berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian;
18. Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut, yaitu:
  - a. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri, bahwa semua pihak menyetujui/sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan;
  - b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, kata kecakapan Yang dimaksud KUHPerdara dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah adalah telah berusia 21 tahun,(sudah atau pernah menikah), tidak gila, tidak dibawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu;
  - c. Mengenai suatu hal tertentu. Bahwa objek yang diperjanjikan dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak;
  - d. Adanya suatu sebab yang halal. Suatu sebab dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan pasal 1337 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu:

Hal.6 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan umum;
  - b. Tidak bertentangan dengan kesusilaan;
  - c. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang;
19. Bahwa berdasarkan pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;
20. Bahwa pelelangan atas obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah dan bangunan rumah milik **Penggugat** dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I, dengan harga nilai limit sebesar **Rp. 5.503.400.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)** yang mana jumlah nilai limit tersebut berada di bawah harga pasaran yaitu sebesar  $\pm$  **Rp. 15.000.000,-/m<sup>2</sup> (Lima belas Juta Rupiah per Meter Persegi)**, sehingga telah menimbulkan kerugian kepada **Penggugat** sebesar  $\pm$  **Rp. 3.346.600.000,-(Tiga Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)**, hal ini menunjukkan Tergugat I telah tidak Kompeten dan tidak professional oleh karenanya Tergugat I telah melanggar hukum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan telah melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga, sehingga pelelangan yang direncanakan tersebut tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian yaitu syarat klausa yang halal atau sebab yang halal sehingga berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;
21. Bahwa baik Tergugat-I, Tergugat II, telah mengetahui bahwa objek jaminan sampai saat ini berada dalam penguasaan **Penggugat** dan harga nilai limit lelang objek jaminan yang akan dilelang berada dibawah harga pasar sehingga atas hal tersebut Tergugat I seharusnya sebelum menentukan harga limit lelang, sewajarnya mengetahui (mencari tahu) berapa harga tanah dan harga rumah yang menjadi objek jaminan yang akan dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II;
22. Bahwa pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah dan bangunan rumah milik **Penggugat** hanya berlangsung/dilaksanakan satu kali saja dengan para peserta lelang belum diketahui datanya dan

Hal.7 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung ditentukan dengan harga nilai limit yang jauh berada dibawah harga pasaran yaitu **Rp. 5.503.400.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)** tanpa melibatkan Penggugat, hal ini tidak sesuai dengan azas kepatutan dan kepantasan serta kebiasaan yang berlaku lazim menurut hukum dalam kaidah syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara tentang sebab yang halal oleh karenanya wajar apabila Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku khususnya Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Pasal 44

(1). Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai ;atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir.

(2). Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Non eksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

23. Bahwa berdasarkan posita tersebut diatas maka perbuatan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “ *Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”;

24. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diuraikan oleh **Penggugat** di atas maka sangat adil dan beralasan hukum apabila lelang yang akan

Hal.8 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





dilaksanakan pada tanggal 02 Februari 2023 dinyatakan batal demi hukum;

25. Bahwa untuk itu dapatlah Tergugat I ditetapkan untuk menerima pembayaran hutang pokok dari Penggugat dengan menggunakan metode KPR dan dicicil sesuai ketentuan perbankan oleh **Penggugat** hingga batas waktu akhir akad kredit KPR tersebut;
26. Bahwa demikian pula agar putusan ini dapat dilaksanakan oleh Tergugat secara suka rela adalah wajar bila Tergugat I dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai mematuhi isi putusan;
27. Bahwa gugatan ini timbul akibat dari perbuatan Para Tergugat maka sangat wajar jika Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
28. Bahwa berdasarkan hukum gugatan **Penggugat** cukup kuat dan mempunyai alasan hukum dan didukung dengan bukti-bukti yang kuat maka wajar apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan Verzet, Banding atau Kasasi (*uit voerbaar Bij Voorraad*);

Bahwa berdasarkan apa yang telah disampaikan posita diatas oleh **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan:

I. DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik **No 2350/Kelurahan Gilingan**, yang terletak di Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, yang teruraikan dalam Gambar Situasi nomor : 5230/1996, dengan luas  $\pm 590 \text{ m}^2$ , terdaftar atas nama **Susy**, hingga perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
2. Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap, tanah dan bangunan rumah dengan bukti SHM **No 2350/Kelurahan Gilingan**, yang terletak di Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, yang teruraikan dalam Gambar Situasi nomor : 5230/1996, dengan luas  $\pm 590 \text{ m}^2$ , terdaftar atas nama **Susy Herawati** berada dalam penguasaan **Penggugat**;

Hal.9 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membayar uang paksa kepada **Penggugat** sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum / memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan bukti Sertipikat Hak Milik **No 2350/Kelurahan Gilingan**, yang terletak di Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, yang teruraikan dalam Gambar Situasi nomor : 5230/1996, dengan luas  $\pm 590 \text{ m}^2$ , terdaftar atas nama **Susy Herawati**, kepada atas nama pihak siapapun dan pihak manapun;
4. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran hutang pokok dari Penggugat dengan menggunakan metode KPR dan dicicil sesuai ketentuan perbankan oleh **Penggugat** hingga batas waktu akhir akad kredit KPR tersebut;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## ATAU

Jika Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum, keadilan dan kebenaran (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan,

**Untuk Penggugat**, hadir dan menghadap di muka persidangan kuasanya yang bernama: **1. Ragilia Putri Wandansari, S.H.**, **2. Deny Mulyadin Purwanto, S.H.**, **3. Muhammad Adib Afiq, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 24 Januari 2023;

**Untuk Tergugat I**, hadir dan menghadap di muka persidangan kuasanya yang bernama: **1. Eko Cahyo Purnomo, SH.**, **2. Yulita Nurwidiyarsi, S.H.**, **3. Dhevynthasari P. Putri, SH.**, **4. Ahmad Syauqi Thirafi,**

Hal.10 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



S.H., 5. Adam Fikry, 6. Ardhian Bagus Saputra, 7. Triyanto, 8. Isnugroho, 9. Anita Kristianingsih, 10. Grandis Wiratama, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Pebruari 2023 ;

**Untuk Tergugat II**, hadir dan menghadap di muka persidangan kuasanya yang bernama: 1. **Adi Wibowo**, 2. **Erma Yuni Mastuti**, 3. **Bambang Sudarmadi**, 4. **Banu Hasmoro**, 5. **Didik Yasirul Hadi**, 6. **Arfiah Nurul Fajarini**, 7. **Widjanarko**, 8. **Esti Afiarini**, 9. **Aji Dwi Nanda**, 10. **Tri Winarsih**, 11. **Al Humam**, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus KU.21/MK.6/WKN.09/2023 tanggal 2 Pebruari 2023 ;

**Untuk Tergugat III**, hadir dan menghadap di muka persidangan kuasanya yang bernama: 1. **Slamet Suhardi, S.SiT,M.M.**, 2. **Tri Mardiyanti, S.SiT.**, 3. **LEWI RUBIYANTORO SUWARSO**, 4. **MOCH. GIORARDO REKYAN W**, 5. **ERINDA ROZIANA**, 6. **EVIANI HARI NURWATI**, kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Jalan Ki Hajar Dewantara No.29 Surakarta, baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 504/Sku-33.72.MP.02.02/II/2023 tanggal 02 Februari 2023;

**Untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II**, tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi yang dilakukan oleh DEWI PERWITASARI, SH., MH. Hakim Mediator tidak berhasil, sebagaimana laporan mediator tanggal 18 Maret 2023, maka dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

**JAWABAN KUASA TERGUGAT I:**

**I. DALAM EKSEPSI**



1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil dan tuntutan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. **Eksepsi Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem**
  - a. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mempermasalahkan bahwa terhadap fasilitas kredit yang diterima oleh Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan selaku Debitur dari Tergugat I tidak adanya fasilitas asuransi jiwa kredit.
  - b. Bahwa sebelum mengajukan gugatan perkara *a quo*, Penggugat pernah mengajukan gugatan dengan dasar hukum yang sama yang mempermasalahkan terhadap fasilitas kredit yang diterima oleh Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan selaku Debitur dari Tergugat I tidak dicover asuransi jiwa kredit melalui Pengadilan Negeri Surakarta yang terregister dalam perkara Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt (selanjutnya disebut "Perkara 230"), dimana kedudukan Penggugat dalam Perkara 230 sebagai Penggugat II.
  - c. Bahwa terhadap Perkara 230 telah mendapat putusan dan **telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*)** berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 179/Pdt/2021/PT.Smg tanggal 18 Mei 2021 jo Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt tanggal 15 Maret 2021, dengan amar putusan menyatakan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II;
2. **Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt tanggal 15 Maret 2021** yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt tanggal 15 Maret 2021, dengan amarnya sebagai berikut :

**MENGADILI :**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat.

**DALAM POKOK PERKARA**

Hal.12 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



1. **Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;**
2. **Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 970.000,- (satu juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah);**

d. Bahwa berkaitan dengan putusan pengadilan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I **sepakat dengan pertimbangan hukum Judex Factie** Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt tanggal 15 Maret 2021 sebagai berikut :

Pertimbangan hukum Judex Factie halaman 22 alinea 6 dan 7 :

*"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 tentang Perjanjian Kredit No. CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta no. 17 tanggal 16 September 2011 yang dalam Pasal 11 angka 2 menyebutkan Debitur wajib mengasuransikan agunan yang dapat diasuransikan (insurable) atas segala resiko dan dengan kondisi polis serta nilai pertanggungan yang dianggap baik oleh Bank, kepada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Bank dengan menggunakan syarat Banker's Clause untuk kepentingan Bank, namun preminya menjadi beban dan wajib dibayar oleh Debitur.*

*Menimbang, bahwa bunyi pasal diatas dapat disimpulkan apakah ada asuransi atau tidak adalah menjadi hak Debitur karena yang membayar premi adalah Debitur."*

e. Bahwa disamping itu, Tergugat I **sepakat dengan pertimbangan hukum Judex Juris** Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 179/Pdt/2021/PT.Smg tanggal 18 Mei 2021 halaman 17 alinea 2 dan halaman 18 alinea 1 dan 2 sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat II tidak mengajukan memori banding sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengetahui apa yang menjadi keberatan Kuasa Pembanding semula Penggugat II tersebut, namun demikian Majelis Hakim Tingkat banding akan memutus perkara ini berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada.*

*Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt tanggal 15 Maret 2021, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alas an-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding.*

*Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt tanggal 15 Maret*

Hal.13 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan.”

- f. Bahwa berkaitan dengan asas *Nebis In Idem*, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, Sub Kamar Perdata Umum angka Romawi XVII telah diatur bahwa “Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi **dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis** dengan perkara terdahulu asalkan :

- **Pada prinsipnya pihaknya sama** meskipun ada penambahan pihak;
- Status obyek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu.”

- g. Bahwa keberlakuan asas *Nebis In Idem* telah sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- 1) Putusan Nomor 588K/Sip/1973 tanggal 03 Oktober 1973, menyatakan :

“Karena perkara ini **sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun obyek perkara dan penggugat-penggugatannya**, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 350K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.”

- 2) Putusan Nomor 497K/Sip/1973 tanggal 06 Januari 1976, menyatakan :

“Karena terbukti perkara ini **pernah diperiksa dan diputus** oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima.”

- 3) Putusan Nomor 1226K/Sip/2001 tanggal 20 Mei 2002, menyatakan:

“**Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyeknya sama** dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*.”

Berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, Tergugat I berpendapat bahwa gugatan Penggugat *a quo* merupakan perkara *Nebis in idem*. Oleh karenanya, Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara *a quo* untuk selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan Penggugat *Nebis in idem*.

### 3. Eksepsi Gugatan Penggugat seharusnya diajukan secara Perlawanan dan bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

- a. Bahwa Penggugat dalam Petitum gugatan perkara *a quo*, berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap terhadap

Hal.14 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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

pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek agunan berupa SHM Nomor 2350/Kelurahan Gilingan yang tercatat atas nama Nona Susy Herawati.

- b. Bahwa pada saat surat gugatan Penggugat tertanggal 27 Januari 2023 dan didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri Surakarta yang terregister dalam perkara Nomor 34/Pdt.G/2022/PN.Skt tanggal 30 Januari 2023, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek agunan *a quo* belum dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (*in casu* Tergugat II) atau sedang dalam proses.
- c. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub Kamar Perdata Umum Angka 7 tentang Upaya Hukum Terlelang dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1281.K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 telah ditentukan bahwa dalam hal belum dilaksanakan Lelang oleh Kantor Lelang, maka **keberatan diajukan bukan melalui gugatan tetapi dengan bantahan/perlawanan (verzet)**.
- d. Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam memeriksa perkara serupa telah memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jepara dalam pelaksanaan upaya hukum berupa perlawanan/verzet, hal ini dapat dilihat dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum paragraf pertama Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 44/Pdt.G/2019/PN.Jpa tanggal 05 Desember 2019 halaman 31 s/d 32, yang telah berkekuatan hukum tetap sejak tanggal 25 Desember 2019 sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa dengan membaca riwayat perkara gugatan Penggugat maka diketahui Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo di Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 25 Juni 2019, sedangkan proses lelang terhadap agunan milik Penggugat baru akan dilaksanakan pada tanggal 28 Juni 2019, dan berdasarkan risalah lelang dalam pelelangan tersebut tidak ada yang melakukan penawaran, sehingga proses lelang terhadap hak tanggungan belum berhasil.*

*Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap proses lelang yang diajukan oleh Tergugat, **Penggugat dapat mengajukan kembali***

Hal.15 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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)



*perlawanan terhadap proses lelang apabila Tergugat mengajukan proses lelang kembali.*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat beralasan hukum maka beralasan untuk dikabulkan. Dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat tentang gugatan keliru karena upaya hukum seharusnya berupa Perlawanan/Verzet."*

Dengan demikian, upaya hukum yang diajukan Penggugat berupa gugatan dalam perkara *a quo* berkaitan dengan lelang eksekusi yang belum dilakukan oleh KPKNL Surakarta (*in casu* Tergugat II) merupakan upaya hukum yang keliru dan tidak tepat. Oleh karena itu, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

#### 4. Eksepsi Petitum tidak didukung Posita

- a. Bahwa Penggugat dalam Petitum butir 5 menuntut sita jaminan, dimana **Petitum tersebut sama sekali tidak didukung oleh dalil-dalil dalam Posita.**
- b. Bahwa Petitum Penggugat hanya didasarkan pada kesimpulan, dugaan-dugaan sendiri dan dicari-cari tanpa disertai dalil Posita yang relevan.
- c. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan dan menyatakan **gugatan tidak dapat diterima karena Petitum tidak didukung Posita gugatan yang relevan.** Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah yang tercantum dalam buku M. Ali Boediarso, SH., *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad)*, Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 48-49, yakni :

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1854 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987, sebagai berikut :

- "Dalam putusan kasasi, Mahkamah Agung telah membatalkan putusan *judex facti* yang dinilainya telah salah menerapkan hukum. Selanjutnya memeriksa dan mengadili sendiri kasus ini dengan memberi putusan dengan diktum : menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Putusan Mahkamah Agung ini didasari pertimbangan hukum yang intinya :
  - Bahwa putusan *judex facti* yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah kepunyaan Penggugat, ternyata putusan

Hal.16 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



tersebut tidak dilandasi oleh pertimbangan hukum yang sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*).

- Bahwa disamping itu, dalam petitum gugatan butir ke-2 yang mohon pada hakim agar tanah sengketa dinyatakan sebagai kepunyaan Penggugat,...ternyata petitum tidak didukung oleh,...baik alasan berdasar keadaan fakta, maupun oleh alasan berdasar hukum yang diuraikan dalam *fundamentum petendinya* gugatan.
- Bahwa berdasar atas pertimbangan ini, Mahkamah Agung memberikan putusan seperti diterangkan diatas tadi."

**5. Eksepsi Gugatan yang diajukan oleh Pengugat diajukan secara licik untuk menghindari tanggung jawab Penggugat dan untuk menghalangi Tergugat I dan Tergugat II menjalankan hak dan kewenangannya yang telah diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas lelang eksekusi Hak Tanggungan (*Doli Prae Sintis*)**

- a. Bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam petitum dan posita gugatan Pengugat dalam perkara *a quo*, bahwa obyek gugatan dalam perkara *a quo* berkaitan dengan pelaksanaan lelang atas obyek agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2350/Gilingan a.n. Nona Susy Herawati yang terletak di Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta.
- b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1100 KUHPdata telah diatur bahwa :  
**"Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu."**  
Dengan demikian, **Penggugat selaku ahli waris dari debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) sebagaimana dalil Penggugat Posita 1 dalam gugatan *a quo*, sudah sepatutnya bertanggung jawab terhadap pelunasan fasilitas kredit Debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) pada Tergugat I.**
- c. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek agunan dimaksud, merupakan serangkaian tindakan yang merupakan hak dan kewenangan Tergugat I selaku kreditur yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku, dimana apabila tidak dilakukan pelunasan kredit oleh Penggugat selaku salah seorang dari Ahli Waris debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan), maka dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II.
- d. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan perkara *a quo*, yang mengesampingkan fungsi kewenangan Tergugat I dan Tergugat II yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas tersebut untuk menunda pelaksanaan eksekusi terhadap obyek agunan dimaksud, justru **menunjukkan bahwa Penggugat secara licik dan sengaja mengajukan gugatan**

Hal.17 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



perkara *a quo* adalah untuk menghindari pemenuhan kewajiban kredit pada Tergugat I.

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah terbukti didasarkan pada alasan-alasan licik, sehingga sudah semestinya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## II. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I menolak permohonan Putusan Provisi yang diajukan oleh Penggugat karena **sejatinya telah masuk ke dalam Pokok Perkara yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Posita dan tuntutan dalam Petitum perkara *a quo*.**
3. Bahwa oleh karena tuntutan provisi tersebut telah masuk ke dalam pokok perkara, maka **tuntutan provisi dalam perkara *a quo* haruslah ditolak** karena sesuai Hukum Acara Perdata, **permohonan provisi tidak dibenarkan menyangkut atau masuk ke dalam pokok perkara suatu sengketa**. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :
  - 1). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 279 K/Sip/1976 tanggal 17 April 1979 yang pada intinya memberikan kaidah hukum :  
*"Gugatan atau Permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak."*
  - 2). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2461 K/Pdt/1999 tanggal 17 Desember 1999 yang pada intinya memberikan kaidah hukum :  
*"Putusan provisi tidak boleh menyangkut materi pokok perkara serta petitumnya (ex Pasal 53 Rv). Putusan Provisi yang amarnya menyangkut materi pokok perkara dan petitumnya yang akan diputus dalam "Putusan Akhir", merupakan kesalahan hakim dalam menerapkan Hukum Acara, sehingga putusan yang demikian itu dibatalkan oleh Mahkamah Agung."*

## III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat I dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini dan menolak dengan tegas semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat I.

Hal.18 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat I.
3. Bahwa **Penggugat dalam gugatan a quo telah mengakui** hal-hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa berdasarkan Posita butir 4 s/d 5 dan 7 gugatan *a quo*, Penggugat telah mengakui bahwa antara Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan telah terikat hubungan utang piutang/kredit dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 tanggal 16 September 2011 dengan perubahan terakhir Addendum IV Perjanjian Kredit Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 60 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Agus Subiyanto, SH di Surakarta.
  - b. Bahwa sesuai Posita butir 6 gugatan *a quo*, Penggugat juga telah mengakui bahwa guna menjamin pelunasan utang Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan pada Tergugat I, Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan telah menyerahkan agunan fixed asset kepada Tergugat I berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dengan bukti kepemilikan :
    - 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2350/Gilingan a.n. Nona Susy Herawati yang terletak di Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah), Hak Tanggungan peringkat II sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), Hak Tanggungan peringkat III sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Hak Tanggungan peringkat IV sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
    - 2) SHM Nomor 894/Kanoman a.n. Sandy Bagus Raharja (*in casu* Penggugat) yang terletak di Desa Kanoman, Kecamatan Karangnongko, Kabupaten Klaten yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
  - c. Bahwa sesuai Posita butir 6 gugatan *a quo*, Penggugat juga telah mengakui bahwa terhadap SHM Nomor 894/Kanoman a.n. Sandy Bagus Raharja (*in casu* Penggugat) saat ini sudah tidak menjadi agunan pada Tergugat I (telah diroya).
4. Bahwa sesuai Pasal 174 HIR menyatakan bahwa **pengakuan merupakan bukti sempurna terhadap yang melakukannya dan juga merupakan alat bukti yang menentukan, yang tidak memungkinkan pembuktian lawan** (Pasal 1916 ayat 2 BW).
5. Bahwa sebelum Tergugat I menyampaikan Jawaban dalam pokok perkara terhadap gugatan Penggugat, terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa antara Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dengan persetujuan Sdr. Susy Herawati dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 17 tanggal 16 September 2011 yang dibuat dihadapan Agus Subiyanto, SH., Notaris di

Hal.19 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surakarta dengan perubahan terakhir Addendum IV Perjanjian Kredit Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 60 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dihadapan Agus Subiyanto, SH., Notaris di Surakarta dengan limit kredit sebesar Rp 5.550.000.000,- (lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah, (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit).

- b. Bahwa disamping Perjanjian Kredit tersebut, Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (SUPK) tertanggal 04 Oktober 2012.
- c. Bahwa guna menjamin pelunasan utang debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) terhadap Tergugat I, telah diserahkan agunan kepada Tergugat I tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dengan bukti kepemilikan sebagai berikut :
  - 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2350/Gilingan a.n. Nona Susy Herawati yang terletak di Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta.
  - 2) SHM Nomor 894/Kanoman a.n. Sandy Bagus Raharja (*in casu* Penggugat) yang terletak di Desa Kanoman, Kecamatan Karangnongko, Kabupaten Klaten.
- d. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), maka terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SHT) masing - masing :
  - 1) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat I Nomor 03658/2011 tanggal 23 Desember 2011 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 147/Banjarsari/2011 tanggal 13 Oktober 2011, SHT peringkat II Nomor 01931/2012 tanggal 19 Juli 2012 *jo* APHT Nomor 68/Banjarsari/2012 tanggal 21 Juni 2012, SHT peringkat III Nomor 00926/2013 tanggal 01 April 2013 *jo* APHT Nomor 26/2013 tanggal 26 Pebruari 2013 dan SHT peringkat IV Nomor 02081/2013 tanggal 22 Juli 2013 *jo* APHT Nomor 69/2013 tanggal 14 Mei 2013, dimana terhadap APHT kesemuanya dibuat dihadapan Agus Subyanto, SH., PPAT di Kota Surakarta untuk tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 2350/Gilingan.
  - 2) SHT peringkat I (Pertama) Nomor 4682/2011 tanggal 02 Nopember 2011 *jo* APHT Nomor 1038/HT/X/2011 tanggal 25 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Ananto Kumoro, SH., PPAT di Kabupaten Klaten untuk tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 894/Kanoman.
- e. Bahwa pada perjalanan waktu, Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan selaku debitur dari Tergugat I tidak dapat menyelesaikan pembayaran kewajiban kredit sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga dengan mendasarkan pada itikad baik, maka Tergugat I selaku kreditur dari Sdr. Bambang Stefanus Nur

Hal.20 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ichsan telah mengingatkan Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan agar segera memenuhi kewajibannya dengan mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan, sebagaimana tercantum dalam surat-surat sebagai berikut :

- 1) Surat Peringatan (Somasi) I Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/2396/2017 tanggal 08 Agustus 2017.
- 2) Surat Peringatan (Somasi) II Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/2546/2017 tanggal 23 Agustus 2017.
- 3) Surat Peringatan Terakhir (Somasi III) dan Pernyataan Jatuh Tempo Seketika Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/2716/2017 tanggal 07 September 2017.

- f. Bahwa berkaitan dengan materi gugatan yang pada intinya tidak adanya asuransi jiwa, Penggugat pernah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Surakarta yang teresgister dalam Perkara Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt.

Bahwa terhadap perkara dimaksud telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta sesuai Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt tanggal 15 Maret 2021 dengan amar putusan antara lain **menolak gugatan Penggugat (in casu Sdr. Sandy Bagus Rahardja) untuk seluruhnya** serta telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 179/Pdt/2021/PT.Smg tanggal 18 Mei 2021 dan **putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetaplinkracht**.

6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat Posita butir 8 s/d 9 gugatan *a quo* yang mendalilkan bahwa Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan pada saat menandatangani Perjanjian Kredit telah berusia 63 (enam puluh tiga) tahun dan tidak ada fasilitas asuransi jiwa, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana penjelasan butir 5.a diatas, Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dengan persetujuan Sdr. Susy Herawati dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 17 tanggal 16 September 2011 yang dibuat dihadapan Agus Subiyanto, SH., Notaris di Surakarta dengan perubahan terakhir Addendum IV Perjanjian Kredit Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 60 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Agus Subiyanto, SH di Surakarta dengan limit kredit sebesar Rp 5.550.000.000,- (lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah)
- b. Bahwa berdasarkan Form Aplikasi Kredit tertanggal 26 Juli 2011 yang ditandatangani oleh Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Bambang Stefanus Nur Ichsan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Klaten tertanggal 16 Nopember 2010 **yang diserahkan oleh Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan selaku debitur (dahulu calon debitur) dalam pengajuan fasilitas kredit kepada Tergugat I tercantum bahwa tanggal lahir Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan adalah 16 Nopember 1960.**

Hal.21 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



- c. Bahwa berkaitan dengan data identitas dari Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan, sebagaimana tercantum dalam komparisi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 17 tanggal 16 September 2011 yang dibuat dihadapan Agus Subiyanto, SH., Notaris di Surakarta, dinyatakan bahwa tanggal lahir Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan adalah 16 Nopember 2010, sehingga **usia Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan pada saat pengajuan kredit tersebut adalah 51 tahun.**
- d. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana penjelasan butir 5.b diatas, **Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati telah menandatangani SUPK,** dimana sesuai ketentuan Pasal 19 ayat 1 butir d telah dinyatakan bahwa :
- "Debitur dengan ini menyatakan dan menjamin Bank, bahwa pada hari dan tanggal Perjanjian Kredit ditandatangani :**
- d. **Semua dokumen termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen yang diserahkan oleh Debitur kepada Bank** sehubungan dengan :
- (i). **Pemberian Kredit oleh Bank kepada Debitur, dan**
- (i). **Dokumen Agunan,**
- adalah dokumen asli, tidak palsu atau cacat dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah, demikian pula dokumen-dokumen yang akan diserahkan sewaktu-waktu oleh Debitur kepada Bank**
- e. Bahwa berkaitan dengan identitas debitur sebagaimana dimaksud dalam butir 6.c diatas, telah ditegaskan dan dinyatakan dalam bagian penutup Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 17 tanggal 16 September 2011 yang dibuat dihadapan Agus Subiyanto, SH., Notaris di Surakarta bahwa :
- "Para penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran dan kesahan identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenal yang disertakan dan/atau disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran identitas dan/atau hal-hal tersebut serta membebaskan pihak manapun dari semua tuntutan/gugatan dari siapapun jika terdapat ketidakbenaran dan tidak sahan ataupun atas tanda pengenal yang diserahkan tersebut, selanjutnya para penghadap menyalakan telah mengerti dan memahami isi akta ini."**
- Dengan demikian, sesuai Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdara jo Pasal 165 HIR, Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 17 tanggal 16 September 2011 yang dibuat dihadapan Agus Subiyanto, SH., Notaris di Surakarta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*).
- f. Bahwa sebelum Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani, Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati telah menandatangani Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK), dimana dengan telah ditandatangani dan dikembalikannya SPPK tersebut kepada Tergugat I, maka **Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati telah membaca, mengetahui dan memahami keseluruhan syarat, kondisi, ketentuan dan karakteristik fasilitas kredit yang akan diterima oleh Sdr.**

Hal.22 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





**Bambang Stefanus Nur Ichsan, termasuk ketentuan terkait asuransi.**

- g. Bahwa selanjutnya, keseluruhan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam SPPK dimaksud dituangkan dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya yang ditandatangani oleh debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) dengan persetujuan Sdr. Susy Herawati selaku isteri dari Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Tergugat I tanpa paksaan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun, sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh maka Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati.
- h. Bahwa dalam membuat Perjanjian Kredit, Tergugat I selalu memberlakukan Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan selaku debitur dari Tergugat I sebagai pihak yang setara (*equal treatment*). Tergugat I telah memberikan cukup waktu kepada Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati untuk mengetahui dan memahami syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit, termasuk memberikan kesempatan kepada debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) untuk menyampaikan keberatan atau menanyakan hal-hal yang sekiranya belum jelas dalam Perjanjian Kredit, namun Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati tidak pernah menyampaikan keberatan kepada Tergugat I, termasuk ketentuan yang berkaitan dengan asuransi jiwa.
- i. Bahwa terkait pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja kepada Debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan), Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati **telah menyetujui dan menyepakati bahwa atas fasilitas kredit tersebut tidak termasuk coverage dengan asuransi jiwa, melainkan asuransi kebakaran atas agunan**, sebagaimana tercantum dalam SPPK butir A.14 dan D.7 serta Pasal 6 Perjanjian Kredit.
- j. Bahwa seandainya Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati memandang perlu adanya cover asuransi jiwa, Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati dapat menyampaikan keinginannya/keberatannya kepada Tergugat I sejak awal pemberian kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 17 tanggal 16 September 2011 yang dibuat dihadapan Agus Subiyanto, SH., Notaris di Surakarta sampai dengan ditandatanganinya Addendum IV Perjanjian Kredit Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 60 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Agus Subiyanto, SH di Surakarta. Namun, ternyata hal tersebut tidak dilakukan oleh Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati.
- k. Bahwa Perjanjian Kredit berikut Addendum-addendumnya telah ditandatangani oleh Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dengan persetujuan Sdr. Susy Herawati selaku isteri dari Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Tergugat I tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati termasuk diantaranya terkait dengan penutupan asuransi jiwa. Oleh karenanya, Perjanjian

Hal.23 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





Kredit tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

- 1) **Sepakat**, dibuktikan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit oleh Debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) dengan persetujuan Sdr. Susy Herawati selaku isteri dari Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Tergugat I tanpa paksaan, penipuan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun.
- 2) **Cakap**, dibuktikan bahwa Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai Pasal 1330 KUHPerdara.
- 3) **Mengenai hal atau obyek tertentu**, dimana dalam Perjanjian Kredit telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban para pihak.
- 4) **Suatu sebab (causa) yang halal**, dimana perjanjian dalam rangka pemberian kredit merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.

Dengan demikian, Perjanjian Kredit berikut Addendum-addendumnya tersebut, termasuk ketentuan terkait asuransi berlaku sebagai undang-undang bagi Debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) dan Sdr. Susy Herawati serta Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara, dimana dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

- I. Bahwa disamping itu, Tergugat I **sepakat dengan pertimbangan hukum *Judex Factie*** Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 230/Pdt.G/2020/PN.Skt tanggal 15 Maret 2021, dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta telah memeriksa dan memutuskan atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat terkait tidak adanya fasilitas asuransi jiwa kredit atas fasilitas kredit atas nama Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan yang diterima dari Tergugat I sebagai berikut :

Pertimbangan hukum *Judex Factie* halaman 22 alinea 6 dan 7 :

*"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 tentang Perjanjian Kredit No. CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta no. 17 tanggal 16 September 2011 yang dalam Pasal 11 angka 2 menyebutkan Debitur wajib mengasuransikan agunan yang dapat diasuransikan (insurable) atas segala resiko dan dengan kondisi polis serta nilai pertanggungan yang dianggap baik oleh Bank, kepada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Bank dengan menggunakan syarat Banker's Clause untuk kepentingan Bank, namun preminya menjadi beban dan wajib dibayar oleh Debitur.*

*Menimbang, bahwa bunyi pasal diatas dapat disimpulkan apakah ada asuransi atau tidak adalah menjadi hak Debitur karena yang membayar premi adalah Debitur."*

- m. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1100 KUHPerdara telah diatur bahwa :

***"Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-***

Hal.24 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



*beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu."*

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka **Penggugat selaku ahli waris dari Debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan)** sebagaimana dalil Penggugat Posita 1 dalam gugatan *a quo*, sudah sepatutnya bertanggung jawab terhadap pelunasan fasilitas kredit Debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) pada Tergugat I, sehingga dalil yang menyatakan bahwa tidak adanya fasilitas asuransi jiwa menjadi alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah **semata-mata merupakan alasan dan itikad tidak baik dari Penggugat untuk menghindari dari kewajiban membayar utang kepada Tergugat I**. Oleh karenanya, Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam Posita butir 10 s/d 24 dan 27 serta Petitum butir 2 s/d 3 dan 6 gugatan *a quo* yang intinya mendalilkan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan harus membayar biaya perkara, dengan alasan :
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut pada butir 5.e tersebut di atas, fasilitas kredit debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) mengalami Non Performance Loan (NPL)/keterlambatan dalam pembayaran kredit, atau dengan kata lain debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan dan disepakati dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya.
  - Bahwa ketidakseediaan/ketidaksanggupan membayar dari debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) menunjukan bahwa debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) telah wanprestasi dari kesepakatan di dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya. Dalam melakukan penagihan kepada debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) sebagaimana dijelaskan dalam butir 5.e tersebut diatas dan hingga batas waktu yang telah dijanjikan debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) tetap tidak memberikan tanggapan secara konkret.
  - Bahwa dalam Perjanjian Kredit dan SUPK telah diatur mengenai hak yang dimiliki oleh Tergugat I ketika terdapat kejadian wanprestasi dari debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan), sebagaimana diatur dalam Pasal 8 butir 1 Perjanjian Kredit jo Pasal 15 ayat (1) huruf a dan ayat (2) SUPK, sebagai berikut :

Hal.25 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



Pasal 8 butir 1 Perjanjian Kredit :

"Menyimpang dari apa yang ditentukan dalam jangka waktu kredit ini, Bank berhak sewaktu-waktu memberhentikan dan memutuskan perjanjian ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa itu.

Dalam hal demikian seluruh utang Debitur kepada bank harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, yaitu dalam hal :

1. Debitur tidak memenuhi salah satu kewajibannya sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian kredit (termasuk affirmative covenants) dan atau peraturan-peraturan yang lazim digunakan atau yang akan diberlakukan oleh Bank."

Pasal 15 ayat (1) huruf a SUPK :

"Yang disebut Kejadian Kelalaian adalah sebagai berikut :

- a. Jika menurut pendapat Bank, **Debitur telah lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan dan atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada, jika Jumlah Terhutang tidak dibayar atau tidak lunas dibayar pada waktu jatuh tempo atau tidak dibayar dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.**"

Pasal 15 ayat (2) SUPK :

"Jika terjadi salah satu Kejadian Kelalaian sebagaimana diatur pada ayat 1 pasal 15 ini, maka Bank berhak menyatakan Baki Debet Pokok jatuh tempo dan Jumlah Terhutang harus dibayar sekaligus lunas dan segera atas tagihan pertama Bank dan jika **Debitur** dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang agunan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan, maka Bank berhak mengeksekusi Agunan serta mengambil setiap tindakan hukum yang berhak diambil oleh Bank.

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 butir 1 Perjanjian Kredit jo Pasal 15 ayat (1) dan (2) SUPK dimaksud telah disepakati dan disetujui apabila debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) telah lalai untuk membayar kewajiban kepada Bank (*in casu* Tergugat I), maka Bank (*in casu* Tergugat I) berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah terhutang harus dibayar oleh debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) secara seketika dan sekaligus lunas. Akan tetapi, berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, meskipun Tergugat I telah beritikad baik untuk memberitahukan kepada debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) mengenai kewajiban yang harus dibayar oleh debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) dan telah memberikan kesempatan kepada debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) untuk melakukan pembayaran, namun debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) tetap tidak memenuhi kewajibannya.
- e. Bahwa selain itu, pada Pasal 2 dash keenam APHT diatur bahwa **pemilik agunan telah berjanji :**  
"jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak

Hal.26 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, **dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :**

- a. **menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."
- f. Bahwa **Penggugat telah salah merujuk ketentuan perundang-undangan** yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam Posita butir 16, 17, 20 dan 22, dimana sejak mulai diberlakukannya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sesuai ketentuan Pasal 112 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, **PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dinyatakan tidak berlaku.** Dengan demikian, dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* justru membuktikan apabila **Penggugat sangat tidak mengerti dan tidak mengikuti perkembangan hukum terkait ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.**
- g. Bahwa berkaitan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat belum menerima pemberitahuan terhadap pelaksanaan lelang terhadap SHM Nomor 2350/Gilingan yang akan dilaksanakan tanggal 02 Pebruari 2023 **sangatlah tidak beralasan**, dimana Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan yang ditujukan kepada Ahli Waris Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan sebagaimana surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.47113/2022 tanggal 19 Desember 2022 dan surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.47114/2022 tanggal 19 Desember 2022 yang ditujukan kepada Ahli Waris Sdr. Susy Herawati perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. Bambang S. Nur Ichsan.
- Demikian juga dengan informasi sisa hutang Pewaris (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan), Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan yang ditujukan kepada Ahli Waris Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan sebagaimana surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.42674/2022 tanggal 22 Nopember 2022 dan surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.42675/2022 tanggal 22 Nopember 2022 yang ditujukan kepada Ahli Waris Sdr. Susy Herawati perihal Eksekusi Agunan Kredit an. Bambang S. Nur Ichsan.

Hal.27 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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)





- h. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa **penetapan nilai limit merupakan kewenangan Penjual**. Selanjutnya, sesuai ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) diatur bahwa **Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh Penilai dan Penilai adalah pihak yang telah memperoleh ijin dan memiliki kemampuan sesuai bidang keahlian yang dimiliki**.
- i. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dinyatakan : **"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi."**
- j. Bahwa penetapan nilai limit lelang yang akan dilaksanakan tanggal 02 Pebruari 2023 terhadap SHM Nomor 2350/Gilingan sebesar Rp 5.503.400.000,- (lima milyar lima ratus tiga juta empat ratus ribu rupiah) **didasarkan pada nilai pasar dari hasil penilaian asset Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Firman Azis & Rekan** sebagai penilai independen sesuai suratnya Nomor 00499/2.0069-05/PI/07/0613/1/X/2022 tanggal 03 Oktober 2022
- k. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 13, 16 dan 20 gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan bahwa nilai pasar terhadap obyek agunan sebesar Rp 8.850.000.000,- (delapan milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) atau sekitar Rp 15.000.000,-/m<sup>2</sup> (lima belas juta rupiah per meter persegi) dengan alasan bahwa dalil Penggugat dimaksud **tidak disertai dengan dasar perhitungan yang dapat dipertanggungjawabkan**. Oleh karenanya, dalil Penggugat tersebut **sekedar asumsi, hanya merupakan ilusi Penggugat dan terkesan hanya mencari alasan yang mengada-ada untuk dijadikan sebagai dasar gugatan**. Untuk itu, Tergugat I mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut.
- l. Bahwa berkaitan dengan obyek agunan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 894/Kanoman atas nama Sandy Bagus Rahardja (*in casu* Penggugat), telah dilaksanakan penarikan berdasarkan surat permohonan Penggugat tertanggal 02 Desember 2021 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat selaku pemilik agunan mengajukan permohonan penebusan SHM Nomor 894/Kanoman dengan nilai penebusan sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
- m. Bahwa lelang obyek agunan *a quo* adalah bentuk kesalahan dari debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) dan Penggugat selaku ahli waris dari Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan itu sendiri, karena tidak adanya itikad baik untuk memenuhi kewajibannya yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendums. Debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) dan Penggugat sebelumnya telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup untuk memberikan tanggapan atas penyelesaian kredit, namun tetap tidak menanggapi

Hal.28 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





dengan baik. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, APHT, Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan untuk menjual Obyek Agunan, dengan bantuan Tergugat II, yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan), sehingga Tergugat I layak mendapat perlindungan hukum yang sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

*"Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi."*

- n. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta hukum tersebut diatas, terbukti dalil dari Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* tidak sesuai dengan fakta yang ada, terbukti bahwa **nilai limit lelang telah didasarkan dari nilai pasar hasil penilaian appraisal yaitu KJPP Firman Azis & Rekan yang merupakan penilai independen dan dapat dipertanggung jawabkan**. Dengan demikian, penetapan limit lelang atas obyek agunan kredit yang dilakukan penjualan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan pada Tergugat II **telah sesuai dengan telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan dan tidak dapat dimintakan/dilakukan pembatalan lelang** sebagaimana ketentuan Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta **bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum**.

Berdasarkan fakta hukum tersebut, menunjukkan bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* merupakan dalil yang **tidak beralasan, memutar balikkan fakta dan tidak berdasar hukum** serta merupakan itikad **tidak** baik Penggugat karena **Penggugat bermaksud untuk menghindarkan diri dari tanggung jawabnya** sebagai ahli waris Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan terhadap fasilitas kredit yang diterima Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dari Tergugat I dan sudah seharusnya Tergugat I dibebaskan/dilepaskan dari tanggung jawab dan tuntutan biaya perkara *a quo*. Oleh karenanya, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

8. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam Posita butir 25 dan Petitum butir 4 gugatan *a quo* yang intinya mendalilkan bahwa Tergugat I untuk menerima pembayaran hutang pokok melalui metode KPR dari Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :

Hal.29 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya dan SUPK telah diatur mengenai pembayaran angsuran berupa pokok, bunga dan denda, sebagai berikut :

Pasal 4 Perjanjian Kredit

*"Debitur dengan ini menerangkan dengan sebenar-benarnya dan secara sah mengaku berhutang kepada Bank sejumlah uang yang ditarik menurut rekening korannya, rekening-rekening yang berkenaan dengan bunga, denda bunga serta biaya-biaya lain maupun catatan lainnya yang ada pada bank sehubungan dengan perjanjian ini."*

Pasal 12 ayat (4) Perjanjian Kredit

*"Apabila jangka waktu perjanjian kredit ini berakhir dan terdapat tunggakan pokok maupun bunga, maka segala ketentuan dalam perjanjian ini akan tetap berlaku sampai kredit ini dilunasi."*

Pasal 2 ayat (1) butir r SUPK

*"r. **Jumlah Terhutang berarti jumlah Baki Debet Pokok, Bunga, Denda serta semua jumlah uang lain yang karena apapun juga terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan dan sesuai dengan Perjanjian Kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada Biaya.**"*

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya dan SUPK diatas, membuktikan bahwa Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati telah sepakat dan setuju bahwa kewajiban kredit yang harus dibayar meliputi hutang pokok, bunga, denda serta biaya-biaya lain yang ditetapkan oleh Tergugat I, sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa **perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.**
- c. Bahwa dalam gugatan *a quo* telah membuktikan bahwa Penggugat tidak memahami ketentuan perundang-undangan dan konsekuensi hukum dari Perjanjian Kredit dan SUPK yang telah ditandatangani dan disetujui oleh Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan dan Sdr. Susy Herawati, dimana Debitur (*in casu* Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan) **memiliki kewajiban melakukan pembayaran baik pokok, bunga dan denda secara sekaligus sebagaimana ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya dan SUPK.** Dengan demikian, sangatlah tidak beralasan dan berdasar hukum apabila Penggugat selaku ahli waris dari Sdr. Bambang Stefanus Nur Ichsan meminta Tergugat I untuk menerima pembayaran berupa hutang pokok saja. Oleh karenanya, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat.
- d. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* juga telah membuktikan bahwa Penggugat sangatlah tidak memahami ketentuan yang berlaku dalam perbankan, dimana berkaitan dengan pemberian kredit (KPR) **tidak dapat diputuskan secara seketika karena memerlukan analisis yang mendalam dan harus berdasarkan pada asas-asas perkreditan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan Penjelasannya dari Undang-undang Nomor

Hal.30 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt

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)



7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan).

Pasal 8 ayat (1)

*"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."*

Penjelasan Pasal 8 ayat (1)

*"Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang sehat.....dst.*

*Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari nasabah debitur ..... dst."*

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, membuktikan bahwa dalil Penggugat dalam gugatan a quo mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karenanya, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara a quo agar menolak gugatan Penggugat.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 26 gugatan a quo, dimana Penggugat yang menuntut pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I lalai terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena bertentangan dengan Pasal 606 a Rv jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang pada intinya menyatakan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, sehingga tuntutan Penggugat terhadap uang paksa tersebut haruslah ditolak.
10. Bahwa tuntutan Penggugat sesuai Posita butir 28 yaitu agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv.
11. Bahwa tuntutan sita jaminan Penggugat harus ditolak karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

Hal.31 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan *conservatoir beslag*. Oleh karenanya, terhadap tanah dan bangunan yang telah dipasang Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan dan untuk itu, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar Petitum butir 5 gugatan *a quo* ditolak.

12. Bahwa Posita gugatan yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat I.

13. Bahwa Tergugat I menolak posita maupun petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, terbukti gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* berkenan memutuskan dengan amar putusan hal – hal sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

**II. DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

**III. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau,

Apabila dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo* mempunyai pendapat lain, maka Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

**JAWABAN KUASA TERGUGAT II:**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Hal.32 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II. Namun bukan berarti Tergugat II membenarkan dalil-dalil Penggugat dimaksud.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan *a quo* khususnya terhadap Turut Tergugat II, adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan :

- SHM No. 2350/Kelurahan Gilingan dengan luas 590 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Susy Herawati terletak di Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta
- SHM No. 894/Desa Kanoman dengan luas 590 m<sup>2</sup> atas nama Sandy Bagus Rahardja terletak di Desa Kanoman, Kecamatan Karangnongko, Kabupaten Klaten

hal mana objek jaminan dimaksud telah dilelang atas permintaan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 96/38/2023 tanggal 02 Februari 2023.

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**

- a. Bahwa Tergugat II menilai gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dalam membangun argumentasinya, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*);
- b. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat hanya menyebutkan sertifikat objek perkara namun tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa;
- c. Bahwa gugatan yang demikian sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan karena tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang dijadikan objek gugatan, sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijkverklaard*), sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Hal.33 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa apabila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;
- Putusan Mahkamah Agung RI No.565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan apabila objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, gugatan tidak dapat diterima.

**d.** Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya serta Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa dasar dari gugatan Penggugat khususnya yang terkait dengan Tergugat II adalah pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang harga limitnya dinilai terlalu rendah, sehingga Penggugat meminta pembatalan lelang atas objek sengketa;
4. Bahwa Tergugat II dapat sampaikan tanggapan terhadap dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat tersebut sebagaimana akan diuraikan di bawah ini sesuai dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II :

## Dasar dari Pelaksanaan Lelang atas Objek Sengketa adalah Penggugat Wanprestasi:

5. Bahwa Tergugat memohonkan lelang atas objek sengketa karena debitur *in casu* Penggugat telah wanprestasi, bahkan setelah diberikan surat-surat peringatan.

Hal.34 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt

### 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)



6. Bahwa sebelum dinyatakan wanprestasi, Penggugat telah diperingatkan terlebih dahulu akan kewajiban pembayaran hutangnya dan diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya kepada Kreditur *in casu* Tergugat I.
7. Bahwa selain itu, dalam permohonan lelangnya, Tergugat I juga telah melampirkan Surat Pernyataan No : MNR.RCR/REG.SMG.42667/2022 tanggal 22 November 2022 yang pada pokoknya Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi.
8. Bahwa Debitur *in casu* Penggugat seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat I), namun Debitur/Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

*Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :*

- *Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;*
- *Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;*
- *Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;*
- *Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.*

9. Bahwa sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa, Tergugat I berhak mengajukan permohonan lelang atas objek hak tanggungan melalui Tergugat II.
10. Bahwa permohonan lelang tersebut sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

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

11. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundangan di bidang lelang.

**Pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**

Hal.35 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



12. Bahwa selanjutnya, Tergugat II memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan mengenai proses pelelangan *a quo*, sehingga dapat memberikan gambaran bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara, sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang mendasarkan dalilnya pada Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 dikarenakan peraturan tersebut dinyatakan sudah tidak berlaku.
- b. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa merupakan permintaan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery VII/Jawa 2 sesuai surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.42665/2022 tanggal 22 November 2022 Hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT.
- c. Bahwa permintaan lelang dimaksud sehubungan dengan tindak lanjut Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Hutang berikut perubahan dan lampirannya antara Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku kreditur, yang dalam perjalanannya Debitur dinyatakan tidak lancar dalam membayar angsuran (hutang) sehingga dinyatakan sebagai Debitur wanprestasi dan melanggar pasal 1338 KUH Perdata.
- d. Bahwa selain itu, dalam menjamin kredit tersebut, Debitur telah menjamin objek sengketa yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan sehingga berlaku ketentuan dalam UU Hak Tanggungan, termasuk pasal 6 yang memberikan hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
- e. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa, Tergugat I telah menyampaikan surat dan dokumen persyaratan yang diperlukan sehingga memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Tergugat II tidak berwenang menolak permohonan tersebut sesuai ketentuan pasal 11 (sebelas) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Lelang yang berbunyi :  
*"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*
- f. Bahwa Tergugat II telah memenuhi dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Lampiran PMK tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yaitu:
  - Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
  - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - Salinan/fotokopi sertifikat Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - Salinan/fotokopi Perincian hutang / jumlah kewajiban debitur;
  - Salinan/fotokopi bukti bahwa Debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;

Hal.36 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
- Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor;
- Bukti pengumuman lelang;
- SKT/SKPT;
- Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materil dari Penjual tentang tidak adanya perubahan data fisik/yuridis objek lelang;
- Salinan/fotokopi Laporan Penilaian.

g. Bahwa setelah persyaratan lelang terpenuhi dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Kepala KPKNL Surakarta menerbitkan surat nomor: S-4625/KNL.0902/2022 tanggal 14 Desember 2022 Hal Penetapan Jadwal Lelang.

10. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui melalui Selebaran tanggal 04 Januari 2023 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos yang terbit tanggal 19 Januari 2023 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan serta telah ditayangkan oleh Tergugat II pada alamat domain <https://www.lelang.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II;

11. Bahwa guna memenuhi ketentuan dalam PMK Lelang yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta No. Berkas 1743/2023 tanggal 31 Januari 2023.

12. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan tanggal pelaksanaan lelang kepada Penggugat sesuai surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.47113/2022 tanggal 19 Desember 2022, Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Bambang S.Nur Ichsan;

Hal.37 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



13. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 02 Februari 2023 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran terhadap objek lelang *in casu* objek sengketa;
14. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 96/38/2023 tanggal 02 Februari 2023 sebagai suatu akta autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai dengan pasal 1 angka 32 PMK Lelang.
15. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan objek sengketa *a quo* atas permintaan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga lelang telah sah dan tidak dapat dibatalkan.
16. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh KPKNL Surakarta *in casu* Tergugat II terkait pelaksanaan lelang tersebut didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).
17. Bahwa oleh karena itu, lelang yang dilakukan Turut Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena sah secara hukum sebagaimana ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan:  
***"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."***

**NILAI LIMIT DITENTUKAN OLEH PENJUAL BERDASARKAN PENILAIAN DARI KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)**

18. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam posita gugatannya yang menyatakan bahwa objek sengketa dilelang dengan harga dibawah harga pasar, dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut:
19. Bahwa dalil Penggugat mengenai harga nilai limit tersebut tidak tepat, karena hanya didasarkan pada harga pasar dan kondisi normal/ideal tanpa mempertimbangkan resiko-resikonya, sedangkan kondisi objek perkara *a quo* saat ini tidak pada kondisi normal karena telah menjadi

Hal.38 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





agunan pada Tergugat I dan juga telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama oleh Tergugat I;

20. Bahwa berdasarkan PMK Lelang pasal 43 ayat (2), yang mengatur bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual. Bahwa Penjual/Tergugat dalam menetapkan nilai limit objek sengketa perkara *a quo* didasarkan atas kondisi dan resiko serta nilai likuidasi;
21. Bahwa Nilai Likuidasi adalah nilai properti yang dijual melalui lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya. Selanjutnya, ketentuan Pasal 49 PMK Lelang mengatur bahwa "*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi.*"
22. Bahwa selanjutnya, Tergugat I telah menetapkan nilai limit lelang berdasarkan hasil penilaian dari Penilai Independen yaitu Laporan Penilaian dari KJPP Firman Aziz & Rekan No. Laporan: 00499/2.0069-05/PI/07/0613/1/X/2022 tanggal 03 Oktober 2022.
23. Bahwa nilai limit telah ditetapkan sesuai dengan PMK Lelang. Oleh karena itu dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara.
24. Bahwa tindakan Tergugat II terhadap objek perkara adalah sah sesuai hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
25. Bahwa dengan demikian, keseluruhan dalil Penggugat yang dituangkan dalam gugatan terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal dan mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat tidak berdasar fakta hukum.
26. Bahwa dari uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum. Proses permohonan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum .

**M a k a :** Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II;

*Hal.39 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sah dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

## **JAWABAN KUASA TERGUGAT III:**

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Tergugat III menanggapi dalil gugatan Para Penggugat sebatas hal-hal yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Turut Tergugat;
3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada Surat gugatannya sebenarnya adalah mengenai masalah kewajiban bayar fasilitas kredit yang diterima Kreditur;
4. Bahwa mengingat hal tersebut menjadi tanggung jawab Penggugat kepada Tergugat I untuk menyelesaikannya;
5. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta ditarik menjadi pihak perkara dalam perkara ini tidak relevan dengan Tupoksinya sebagai Lembaga administrasi Pertanahan yang berada di wilayah Kota Surakarta;
6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam perkara ini tetap tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan sepanjang sesuai dengan peraturan pendaftaran Pertanahan;

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat III yang telah dikemukakan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Hal.40 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik dan dilanjutkan Duplik dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, sedangkan Kuasa Tergugat III menyatakan tetap pada Jawaban semula;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan foto kopi surat-surat bukti yang bermeterai cukup, yaitu berupa:

1. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama SANDY BAGUS RAHARDJA, diberi tanda bukti **P- 1**;
2. Foto kopi Kartu Keluarga No.3310253003041798 atas nama Kepala Keluarga SANDY BAGUS RAHARDJA, diberi tanda bukti **P- 2**;
3. Foto kopi Kutipan Akta Kelahiran No.3/WNI/1990 atas nama SANDY BAGUS RAHARDJA, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil/Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Klaten tanggal enam Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh, diberi tanda bukti **P- 3**;
4. Foto kopi (*foto kopi dari foto kopi*) Kutipan Akta Kematian Nomor 3310-KM-06022021-0013 atas nama BAMBANG S NUR ICHSAN, dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Klaten tanggal ENAM PEBRUARI DUA RIBU DUA PULUH SATU, diberi tanda bukti **P- 4**;
5. Foto kopi (*foto kopi dari foto kopi*) Buku Tanah Hak Milik No.2350 a.n. Nona Susy Herawati terletak di Kelurahan Gilingan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, diberi tanda bukti **P- 5**;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I mengajukan foto kopi surat-surat bukti yang bermeterai cukup, yaitu berupa:

1. Foto kopi (*foto kopi sesuai salinan resmi*) Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 230/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 15 Maret 2021, diberi tanda bukti **T.I- 1**;

Hal.41 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto kopi (foto kopi dari foto kopi) Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 179/Pdt./2021/PT Smg tanggal 18 Mei 2021, diberi tanda bukti **T.I- 2**;
3. Foto kopi (foto kopi dari foto kopi) Form Aplikasi Kredit tanggal 26 Juli 2011, diberi tanda bukti **T.I- 3**;
4. Foto kopi (foto kopi dari foto kopi) Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3310251611600002 atas nama Bambang S Nur Ichsan, diberi tanda bukti **T.I- 4**;
5. Foto kopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 17 Tanggal 16 September 2011, diberi tanda bukti **T.I- 5**;
6. Foto kopi Addendum IV Perjanjian Kredit Nomor CRO.SLO/0087/KMK/2011 Akta Nomor 60 Tanggal 26 April 2013, diberi tanda bukti **T.I- 6**;
7. Foto kopi Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (SUPK) tanggal 04 Oktober 2012, diberi tanda bukti **T.I- 7**;
8. Foto kopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2350/Gilingan a.n. Nona Susy Herawati, terletak di Kelurahan Gilingan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, diberi tanda bukti **T.I- 8**;
9. Foto kopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 03658/2011 tanggal 23 Desember 2011 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 147/Banjarsari/2011 tanggal 13 Oktober 2011, diberi tanda bukti **T.I- 9**;
10. Foto kopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II Nomor 01931/2012 tanggal 19 Juli 2012 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 68/Banjarsari/2012 tanggal 21 Juni 2012, diberi tanda bukti **T.I- 10**;
11. Foto kopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III Nomor 00926/2013 tanggal 01 April 2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 26/2013 tanggal 26 Pebruari 2013, diberi tanda bukti **T.I- 11**;
12. Foto kopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat IV Nomor 02081/2013 tanggal 22 Juli 2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 69/2013 tanggal 14 Mei 2013, diberi tanda bukti **T.I- 12**;
13. Foto kopi Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/2396/2017 tanggal 08 Agustus 2017, perihal Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi I), diberi tanda bukti **T.I- 13**;
14. Foto kopi Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/2546/2017 tanggal 23 Agustus 2017, perihal Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi II), diberi tanda bukti **T.I- 14**;

Hal.42 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Foto kopi Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/2716/2017 tanggal 07 September 2017, perihal Surat Peringatan Terakhir (Somasi III) dan Pernyataan Jatuh Tempo Seketika, diberi tanda bukti **T.I- 15**;
16. Foto kopi Surat dari Kantor Jasa Penilai Publik Firman Aziz & Rekan Nomor: 00499/2.0069-05/PI/07/0613/1/X/2022 tanggal 03 Oktober 2022, diberi tanda bukti **T.I- 16**;
17. Foto kopi Surat Penggugat tertanggal 02 Desember 2021, diberi tanda bukti **T.I- 17**;
18. Foto kopi Surat Nomor MNR.RCR/REG/SMG/27540/2021 tanggal 07 Desember 2021, perihal Persetujuan Penebusan Sebagian Agunan Fasilitas Kredit a.n. Bambang S Nur Ichsan No.Rek.1380100328405, diberi tanda bukti **T.I- 18**;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I menyatakan tidak akan mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II telah mengajukan foto kopi surat bukti yang bermeterai cukup, yaitu berupa:

1. Foto kopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.SMG.42665/2022 tanggal 22 November 2022, perihal Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diberi tanda bukti **T.II- 1**;
2. Foto kopi Surat Nomor: S-4625/KNL.0902/2022 tanggal 14 Desember 2022, hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti **T.II- 2**;
3. Foto kopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) 1743/2023 tanggal 21 Januari 2023, diberi tanda bukti **T.II- 3**;
4. Foto kopi Selebaran sebagai Pengumuman Lelang Pertama tanggal 04 Januari 2023, diberi tanda bukti **T.II- 4**;
5. Foto kopi Surat Kabar Harian SOLO POS tanggal 19 Januari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, diberi tanda bukti **T.II- 5**;
6. Foto kopi Risalah Lelang No.0096/38/2023 tanggal 02 Pebruari 2023, diberi tanda bukti **T.II- 6**;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III menyatakan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I masing-masing telah mengajukan Kesimpulan, sedangkan Kuasa Tergugat II mengajukan kesimpulan secara elektronik melewati batas waktu, yang

Hal.43 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





seharusnya tanggal 5 Juli 2023, akan tetapi baru diunggah pada tanggal 6 Juli 2023 dan karenanya dianggap tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan akan tetapi menyatakan tetap pada jawaban semula;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan cukup kiranya dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan eksepsi, pada pokoknya sebagai berikut:

##### **Eksepsi Kuasa Tergugat I:**

1. Eksepsi Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat seharusnya diajukan secara Perlawanan dan bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Eksepsi Petitum tidak didukung Posita;
4. Eksepsi Gugatan yang diajukan oleh Pengugat diajukan secara licik untuk menghindari tanggung jawab Penggugat dan untuk menghalangi Tergugat I dan Tergugat II menjalankan hak dan kewenangannya yang telah diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas lelang eksekusi Hak Tanggungan (*Doli Prae Sintis*);

##### **Eksepsi Kuasa Tergugat II:**

- Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut di atas seluruhnya sudah menyangkut mengenai materi/pokok perkara yang penilaiannya akan dilakukan bersama-sama dengan pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II haruslah ditolak;

Hal.44 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalil **pokok gugatan Penggugat** pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat belum pernah menerima pemberitahuan secara langsung (tertulis dan atau Verbal/Lisan) dari Tergugat I dan/atau Tergugat II dalam hal pengumuman pelaksanaan lelang objek SHM 2350/Gilingan tersebut;
- Bahwa Penggugat mengetahui perihal pengumuman lelang atas obyek yang tercatat di SHM 2350/Gilingan tersebut melalui pengumuman umum berita media massa, yang diketahui oleh Penggugat pada tanggal 18 Januari 2023;
- Bahwa adapun nilai limit yang telah ditentukan Tergugat I pada saat melakukan pelelangan atas Objek agunan tersebut sebesar Rp. 5.503.400.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah), sementara nilai jual objek pajak agunan tersebut pada saat Tergugat mengajukan pinjaman kredit kepada Tergugat I pada tahun 2022 sudah bernilai sebesar  $\pm$  Rp. 15.000.000,-/m<sup>2</sup> (Lima Belas Juta Rupiah per Meter Persegi) berdasarkan harga pasaran yang ada saat ini pada daerah tersebut;
- Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap objek agunan milik Penggugat dilakukan atas permintaan Tergugat I, telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat hanya berlangsung/dilaksanakan satu kali saja dengan para peserta lelang belum diketahui datanya dan langsung ditentukan dengan harga nilai limit yang jauh berada di bawah harga pasaran yaitu Rp.5.503.400.000,- (*Lima Milyar Lima Ratus Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah*) tanpa melibatkan Penggugat, hal ini tidak sesuai dengan azas kepatutan dan kepastian serta kebiasaan yang berlaku lazim menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III pada pokoknya sebagai berikut:

### Jawaban Kuasa Tergugat I:

- Bahwa Penggugat dalam Petitum gugatan perkara *a quo*, berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek agunan berupa SHM Nomor 2350/Kelurahan Gilingan yang tercatat atas nama Nona Susy Herawati;

Hal.45 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat surat gugatan Penggugat tertanggal 27 Januari 2023 dan didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri Surakarta yang terregister dalam perkara Nomor 34/Pdt.G/2022/PN.Skt tanggal 30 Januari 2023, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek agunan *a quo* belum dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (in casu Tergugat II) atau sedang dalam proses;
- Bahwa Penggugat telah salah merujuk ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam Posita butir 16, 17, 20 dan 22, dimana sejak mulai diberlakukannya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sesuai ketentuan Pasal 112 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang **telah dinyatakan tidak berlaku**;
- Bahwa berkaitan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat belum menerima pemberitahuan terhadap pelaksanaan lelang terhadap SHM Nomor 2350/Gilingan yang akan dilaksanakan tanggal 02 Pebruari 2023 sangatlah tidak beralasan;
- Bahwa penetapan nilai limit lelang yang akan dilaksanakan tanggal 02 Pebruari 2023 terhadap SHM Nomor 2350/Gilingan sebesar Rp 5.503.400.000,- (*lima milyar lima ratus tiga juta empat ratus ribu rupiah*) didasarkan pada nilai pasar dari hasil penilaian asset Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Firman Azis & Rekan sebagai penilai independen sesuai suratnya Nomor 00499/2.0069-05/PI/07/0613/1/X/2022 tanggal 03 Oktober 2022;

## **Jawaban Kuasa Tergugat II:**

- Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang mendasarkan dalilnya pada Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 dikarenakan peraturan tersebut dinyatakan sudah tidak berlaku;
- Bahwa Tergugat II telah memenuhi dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Lampiran PMK tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan tanggal pelaksanaan lelang kepada Penggugat sesuai surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.47113/2022 tanggal 19 Desember 2022, Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Bambang S.Nur Ichsan;
- Bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 02 Februari 2023 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran terhadap objek lelang *in casu* objek sengketa;
- Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud telah dituangkan dalam Risalah Lelang

Hal.46 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 96/38/2023 tanggal 02 Februari 2023 sebagai suatu akta autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai dengan pasal 1 angka 32 PMK Lelang;

## **Jawaban Kuasa Tergugat III:**

- Bahwa Tergugat III menanggapi dalil gugatan Para Penggugat sebatas hal-hal yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati dalil pokok gugatan Penggugat serta dihubungkan dengan Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Januari 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada **tanggal 30 Januari 2023** di bawah register perkara Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt;
- Bahwa pada **tanggal 30 Januari 2023** pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek agunan *a quo* belum dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (*in casu* Tergugat II) atau **sedang dalam proses**;
- Bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan pada **tanggal 02 Februari 2023** dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran terhadap objek lelang *in casu* objek sengketa, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 96/38/2023 tanggal 02 Februari 2023 (**bukti T.II- 6**);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan/didaftarkan (tanggal 30 Januari 2023) sebelum pelaksanaan lelang (tanggal 02 Februari 2023), maka seharusnya Penggugat mengajukan dalam bentuk Perlawanan, sebagaimana dimaksudkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat akan ketentuan dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI :**

Hal.47 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.636.000,00 (*dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah*);

Demikianlah diputuskan atas hasil musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta pada hari KAMIS, tanggal 13 Juli 2023 oleh kami LUCIUS SUNARNO, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, JARIHAT SIMARMATA, S.H.,M.H. dan SUTIKNA, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **KAMIS, tanggal 20 Juli 2023** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut di atas, dengan dibantu oleh PRIHANTARINI, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti dan dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

JARIHAT SIMARMATA, S.H., M.H.

LUCIUS SUNARNO, S.H.,M.H.

SUTIKNA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

PRIHANTARINI, S.H., M.H.

## Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran :Rp. 30.000,00
- Proses :Rp. 150.000,00
- Panggilan :Rp2.391.000,00
- Penggandaan berkas :Rp 45.000,00
- Redaksi :Rp. 10.000,00

Hal.48 dari 49 Putusan Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

▪ Meterai	:Rp. 10.000,00 +
J u m l a h	:Rp2.636.000,00