



P U T U S A N
Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HENDRO SUBIYARTO, beralamat di Baron cilik RT.001/RW.006, Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.

Dalam hal ini diwakili kuasanya : TORI SETYO RINANTO,SH. Advokat-Kurator-Pengurus pada Kantor Hukum "TORI SETYO RINANTO & REKAN", beralamat di jalan Basuki Rahmat No.45-Jajar, Laweyan, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

M e l a w a n

1. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, Small Business Distric Center Solo**, beralamat di jalan Brigjend. Slamet Riyadi No.294, Solo – 57141, selanjutnya disebut **TERGUGAT I** ;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta**, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro No.141 Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.310, Ngepeng, Sidorejo, Kec.Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;

Pengadilan negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Telah membaca dan memperhatikan bukti surat ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi ;

Telah mendengar kedua belah pihak dalam persidangan ;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 29 November 2021 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 29 November 2021 dibawah register Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan perorangan yang memiliki usaha perdagangan yang bergerak dalam jual beli mobil bekas, dikenal dengan nama "DANI MOTOR" yang beralamat di Jalan Sido Mukti No. 23 RT 03 / RW 06, Desa Cemani, Kec. Grogol, Kabupaten Sukoharjo.
2. Bahwa Tergugat 1 merupakan suatu bank salah satu bidangnya adalah mengumpulkan dana dari masyarakat dan sekaligus sebagai Kreditor dalam menyalurkan Fasilitas Kredit secara resmi kepada Masyarakat baik kepada Perorangan maupun Perseroan yang biasa disebut sebagai Debitor ;
3. Bahwa Penggugat merupakan Debitor yang memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat 1 sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tertanggal 2 Desember 2009 dengan limit kredit tidak melebihi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan jenis kredit modal kerja – Kredit Usaha Produktif dan tujuan kredit untuk tambahan modal kerja perdagangan mobil bekas dengan sifat kredit revolving/rekening koran. Jangka waktu kredit 12 bulan (terhitung sejak tanggal 2 Desember 2009 sampai tanggal 1 desember 2010.
4. Bahwa atas pinjaman kredit tersebut sebagai agunan tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu :
 - a. Sebidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM No. 8312 a/n Hendro Subiyarto suami Nyonya Nursanti luas \pm 145 m2 yang terletak di Desa Cemani, Kec. Grogol, Kabupaten Sukoharjo.
 - b. Sebidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM No. 1490 a/n Hendro Subiyarto suami Nyonya Nursanti luas \pm 146 m2 yang terletak di Desa Cemani, Kec. Grogol, Kabupaten Sukoharjo.

Halaman 2 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt



- c. Sebidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM No. 8311 a/n Hendro Subiyarto dan Nursanti Wahyuni luas \pm 157 m² yang terletak di Desa Cemani, Kec. Grogol, Kabupaten Sukoharjo.

Selanjutnya poin 4.a,b,c tersebut mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA.

5. Bahwa pada awal mulanya Penggugat lancar dalam membayar angsuran dan bunga kepada Tergugat 1, selama awal kredit Penggugat sudah mengangsur pokok dan bunga selanjutnya sesuai dengan kenaikan plafond sudah membayar baik angsuran dan bunganya sampai sebesar \pm Rp. 31.000.000,- perbulan dengan demikian sebenarnya selama ini Penggugat sudah memberi keuntungan yang besar kepada Tergugat 1.
6. Bahwa Penggugat tetap berusaha untuk memenuhi kewajiban pembayaran meskipun hanya bunga saja namun karena ada keadaan yang luar biasa yaitu sejak maret 2020 wabah virus corona muncul menyerang Indonesia yang lambat laun berakibat / berdampak pada perekonomian secara luas khususnya bagi Penggugat mengalami penurunan penjualan mobil bekas yang sangat drastis, usaha dagang mobil bekas Penggugat lesu dan mengakibatkan posisi Penggugat sebagai Debitur sudah dalam keadaan tidak mampu membayar atas Fasilitas Kredit yang telah diperoleh dari Tergugat 1, dan Debitur tidak memiliki uang tunai sebagai pemenuhan atas seluruh hutangnya, tetapi Penggugat masih memiliki asset yang lain dan juga asset yang dijadikan jaminan kredit di tempat Tergugat 1.
7. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat 1 sebelum diajukannya gugatan ini telah beberapa kali bertemu untuk membicarakan solusi terbaik atas hutang Pengugat kepada Tergugat 1, antara lain dengan menjual secara bersama-sama asset Penggugat yang dijadikan jaminan hutang di Tergugat 1 maupun aset milik Penggugat yang lainnya untuk dijual dan menutup hutang Penggugat. Tetapi sampai gugatan ini diajukan belum ada titik temu diantara Penggugat dengan Tergugat 1.
8. Bahwa dari pembicaraan-pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat 1 arahnya selalu menginginkan untuk melelang jaminan hutang Penggugat sebagaimana disebut dalam posita poin 4, Tergugat 1 sebagai bank seharusnya menerapkan prinsip-prinsip perbankan yang tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberatkan nasabah/debitor dan memiliki kepedulian yang tinggi terhadap nasabah/debitor yang sudah memberikan keuntungan yang sangat banyak meskipun Penggugat hanya membayar bunga saja karena memang situasinya dipaksa untuk prihatin karena pandemi.

9. Bahwa Tergugat 1 dan Penggugat telah berupaya dan sepakat untuk menjual jaminan hutang tersebut tanpa melalui prosedur lelang dengan jalan Penggugat mencari pembeli yang mau membeli jaminan hutang tersebut dengan harga wajar/pasaran, akan tetapi ternyata Tergugat 1 tetap menjalankan prosedur menjual jaminan hutang milik Penggugat dengan prosedur lelang melalui Tergugat 2 yaitu KPKNL Surakarta dengan harga yang tidak wajar.
10. Bahwa Penggugat dengan segala upaya untuk mempertahankan hak bilamana perlu akan melakukan pengaduan/laporan polisi ke DITKRIMSUS POLDA JATENG dengan perihal dugaan tindak pidana perbankan dan/atau pelaksanaan prosese lelang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila Tergugat 1 tetap melaksanakan lelang jaminan hutang milik Penggugat karena sebelumnya sudah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat 1 untuk menjual jaminan hutang secara non lelang atau dengan kata lain Tergugat 1 memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri jaminan hutang tersebut dengan harga wajar/pasaran.
11. Bahwa Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah memberikan kelonggaran restrukturisasi kredit perbankan diperpanjang dari maret 2022 sampai dengan maret 2023 sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua atas POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 dan POJK Nomor 18/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua atas POJK Nomor 34/POJK.03/2020 tentang Kebijakan bagi Bank Perkreditan rakyat dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah sebagai Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019.
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat untuk menanggukhan kewajiban

Halaman 4 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/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)



pemabayaran hutang dan menanggukhan pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan Tergugat 1 melalui perantara Tergugat 2.

13. Bahwa gugatan Penggugat ini sangat layak dikabulkan, dengan mempertimbangkan bahwa satu – satunya cara untuk dapat menyelamatkan Kondisi Usaha Penggugat adalah hanya dengan memberikan kesempatan kepada Tergugat 1 untuk melakukan Penjadwalan Ulang Utang / Penundaan pembayaran hutang sebagaimana diamanatkan dalam POJK tersebut diatas.
14. Bahwa Penggugat memiliki keyakinan apabila penundaan pembayaran hutang dan penundaan pelaksanaan lelang ini dikabulkan dan kemudian Tergugat 1 benar-benar memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk penjadwalan utang Kembali / untuk melakukan Re-Strukturisasi atas Hutang-hutangnya Penggugat, maka Penggugat akan sanggup Bangkit Kembali Berusaha dan Membayar seluruh Hutang-hutangnya kepada Tergugat 1.
15. Bahwa Tergugat 3 dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak melakukan peralihan hak atau balik nama terhadap OBYEK SENGKETA, apabila ada permohonan peralihan hak atau perubahan balik nama baik dari Tergugat 1 atau oleh pemenang lelang dan / atau siapa saja harus menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti.
16. Bahwa sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku Tergugat 3 adalah pihak yang menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) guna kelengkapan persyaratan lelang, sehingga guna melengkapi formalitas gugatan dalam perkara ini haruslah dilibatkan untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini.
17. Bahwa perjanjian kredit yang pertama kali dibuat dan yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat 1 tersebut adalah perjanjian kredit dibawah tangan dengan dilegalisasi oleh Notaris Ikke Lucky Andari, SH dan didalam perjanjian tersebut *halaman 2 pada poin g tertulis "Debitur dan Istri telah menandatangani SKMHT"*, tetapi tulisan tersebut dicoret dan diparaf oleh Penggugat dan Tergugat 1 dengan demikian maka dapat dianggap Penggugat tidak memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan kepada Tergugat 1, hal yang demikian menjadikan APHT

Halaman 5 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt



dan Sertifikat Hak Tanggungan cacat hukum sehingga dapat dibatalkan meskipun dalam pembuatan perjanjian kredit selanjutnya terdapat/dibuatkan SKMHT.

18. Bahwa sesuai dengan penjelasan Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan ditegaskan bahwa "Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus dapat memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat." Agar pemberian kredit dapat dilaksanakan secara konsisten dan berdasarkan asas perkreditan yang sehat, maka setiap bank diwajibkan membuat suatu kebijakan perkreditan secara tertulis yang dapat dipergunakan sebagai pedoman dalam pemberian kredit sehari-hari. Dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 diperbarui dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank bagi Bank Umum Pasal 3 ditetapkan bahwa dalam pemberian kredit tersebut sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut :

1. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan (prinsip 5C)
2. Organisasi dan manajemen perkreditan
3. Kebijaksanaan persetujuan pemberian kredit
4. Dokumentasi dan administrasi kredit
5. Pengawasan kredit
6. **Penyelesaian kredit bermasalah.**

19. Bahwa atas dasar hal tersebut diatas, maka sangat beralasan apabila Penggugat memohon kepada Tergugat 3 berkenan untuk menanggukkan segala bentuk transaksi peralihan hak apapun atas tiga bidang tanah OBYEK SENGKETA sampai menunggu proses hukum dalam perkara aquo berkekuatan hukum tetap agar tidak menimbulkan permasalahan hukum baru atas OBYEK SENGKETA tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berkenan memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 6 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan proses lelang dengan bantuan Tergugat 2 terhadap obyek sengketa milik Penggugat.
3. Menyatakan menurut hukum penundaan pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat 1 berdasarkan Peraturan OJK Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua atas POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019.
4. Menghukum Tergugat 1 untuk tidak melakukan Penjualan Lelang terhadap tiga bidang tanah dan bangunan yang menjadi OBYEK SENGKETA sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap.
5. Menyatakan Tergugat 1 untuk melakukan (Reschedulling/penjadwalan kembali, Reconditioning/persyaratan kembali, Restructuring/penataan kembali) terhadap hutang Penggugat.
6. Menghukum Tergugat 1 untuk melakukan (Reschedulling/penjadwalan kembali, Reconditioning/persyaratan kembali, Restructuring/penataan kembali) terhadap hutang Penggugat.
7. Menyatakan Tergugat 3 untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap OBYEK SENGKETA sebagaimana disebut dalam posita angka 4 diatas, apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat 1 atau Pemenang Lelang dan / atau siapa saja selama proses perkara berjalan harus menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti.
8. Menghukum Tergugat 3 untuk menanggukhan segala bentuk transaksi peralihan hak apapun atas tiga bidang tanah dan bangunan tersebut diatas, sampai menunggu proses hukum dalam perkara aquo berkekuatan hukum.

SUBSIDAIR :

Dalam Peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing hadir Kuasanya ;

Halaman 7 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma No.1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan para pihak melalui lembaga mediasi dengan Hakim Mediator : TJONDRO WIWOHO,SH.,MH. berdasarkan Penetapan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tertanggal 12 Januari 2022 ternyata mediasi tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menyampaikan jawaban secara tertulis yang dikirim secara elektronik (e-litigasi) sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I ;
2. Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban atas gugatan Penggugat, perlu Tergugat I sampaikan terlebih dahulu hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat sebagai berikut :
 - a. Bahwa, Sdr. Hendro Subiyarto (*in casu* Penggugat) dengan persetujuan Nyonya Nursanti Wahyuni selaku isteri dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 02 Desember 2009 yang telah dilegalisasi oleh Ikke Lucky Andari, S.H. Notaris di Kabupaten Sukoharjo sesuai Legalisasi No. 1424/Leg/2009 tanggal 02 Desember 2009 dengan limit kredit semula sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan terakhir diubah dengan Addendum VII (Ketujuh) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 yang dibuat dibawah tangan dan ditandatangani tanggal 24 November 2016 dengan limit kredit sebesar Rp 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit") ;
 - b. Bahwa selain Perjanjian Kredit, Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat berupa Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan persetujuan Nyonya Nursanti Wahyuni selaku isteri dari Penggugat ;

Halaman 8 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/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)



c. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit Penggugat yang ada pada Tergugat I, Penggugat menjaminkan tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dengan bukti kepemilikan berupa :

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 8311, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Surat Ukur tanggal 15 September 2006 Nomor 0161/2006 seluas 157 M², nama pemegang hak 1. Hendro Subiyarto 05/07/1969 dan 2. Nursanti Wahyuni 21/03/1970 ;
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 8312, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Surat Ukur tanggal 15 September 2006 Nomor 1161/2006 seluas 145 M², nama pemegang hak Hendro Subiyarto suami Nyonya Nursanti Wahyuni 05/07/1969 ;
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 1490, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, seluas 146 M², nama pemegang hak Hendro Subiyarto suami Nyonya Nursanti (selanjutnya disebut "Obyek Agunan");

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 (Undang-Undang 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 (SHT) sebagai berikut :

Atas Obyek Agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 8311 / Desa Cemani

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) No. 684/2010 tanggal 09 Maret 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 5/Grogol/2010 tanggal 03 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Shinta Yunianingsih, SH, PPAT di Kabupaten Sukoharjo dengan nilai pengikatan sebesar Rp.303.775.000,- ;
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II (Kedua) No. 829/2012 tanggal 15 Desember 2012 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 419/Grogol/2011 tanggal 27 Desember 2011 yang



dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho, SH, PPAT di Kabupaten Sukoharjo dengan nilai pengikatan sebesar Rp.396.225.000,- ;

- 3) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III (Ketiga) No. 909/2014 tanggal 18 April 2014 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 751/2013 tanggal 09 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho, SH, PPAT di Kabupaten Sukoharjo dengan nilai pengikatan sebesar Rp.339.000.000,- ;

Atas Obyek Agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 8312 / Desa Cemani

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) No. 685/2010 tanggal 09 Maret 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 7/Grogol/2010 tanggal 03 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Shinta Yunianingsih, SH, PPAT di Kabupaten Sukoharjo dengan nilai pengikatan sebesar Rp.301.425.000,- ;
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II (Kedua) No. 828/2012 tanggal 15 Desember 2012 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 420/Grogol/2011 tanggal 27 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho, SH, PPAT di Kabupaten Sukoharjo dengan nilai pengikatan sebesar Rp.398.575.000,- ;
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III (Ketiga) No. 909/2014 tanggal 18 April 2014 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 751/2013 tanggal 09 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho, SH, PPAT di Kabupaten Sukoharjo dengan nilai pengikatan sebesar Rp.339.000.000,- ;

Atas Obyek Agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1490 / Desa Cemani

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) No. 683/2010 tanggal 11 Maret 2010 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 6/Grogol/2010 tanggal 03 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Shinta Yunianingsih, SH, PPAT di Kabupaten Sukoharjo dengan nilai pengikatan sebesar Rp.403.950.000,- ;
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II (Kedua) No. 353/2012 tanggal 25 Januari 2012 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 421/Grogol/2011 tanggal 27 Desember 2011 yang

Halaman 10 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt



dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho, SH, PPAT di Kabupaten Sukoharjo dengan nilai pengikatan sebesar Rp.196.050.000,- ;

- e. Bahwa pada perjalanan waktu, fasilitas kredit Penggugat yang ada pada Tergugat I mengalami Non Performance Loan (NPL) / keterlambatan dalam pembayaran kredit, atau Penggugat tidak menyelesaikan kreditnya dengan lancar, dengan demikian **Penggugat telah melakukan wanprestasi** terhadap ketentuan dalam Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat I berhak untuk melakukan tindakan yang sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti memberikan somasi, teguran baik lisan dan tulisan dan dengan mendasarkan pada itikad baik, maka Tergugat I selaku kreditur telah mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat, sebagaimana tercantum dalam surat-surat sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.SMG.13494/2019 tanggal 14 Juni 2019, perihal Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi I) ;
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.SMG.15086/2019 tanggal 08 Juli 2019, perihal Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi II) ;
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.SME.212/2019 tanggal 12 Agustus 2019, perihal Surat Peringatan Terakhir (Somasi III) dan Pernyataan Jatuh Tempo Seketika ;

Bahwa pada kesempatan tersebut Tergugat I telah memberi kesempatan kepada Penggugat untuk memberikan tanggapan usulan penyelesaian ;

3. Bahwa Tergugat I **menolak** dalil Posita butir 8, 9, dan 12 serta Petitum butir 2 dan 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena prosedur penjualan jaminan hutang milik Penggugat dengan lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II dengan harga yang tidak wajar dan menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan penjualan lelang terhadap Obyek Sengketa sampai perkara a quo berkekuatan hukum tetap, dengan alasan sebagai berikut :



- a. Bahwa berdasar fakta, Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran kredit dan **keterlambatan pembayaran kewajiban kredit telah terjadi sejak tahun 2019 serta Penggugat telah dinyatakan wanprestasi** ;
- b. Bahwa Tergugat I telah beritikad baik **memberikan kelonggaran waktu pembayaran kepada Penggugat dengan menyampaikan beberapa kali Surat Peringatan (Somasi)** kepada Penggugat sebagaimana tercantum pada butir 2.e tersebut diatas. Namun walaupun Tergugat I telah memberikan kesempatan yang cukup kepada Penggugat, Penggugat tetap tidak merealisasikan pembayaran angsuran kredit yang sudah seharusnya menjadi tanggung jawab Penggugat. Oleh karenanya cukup alasan bagi Tergugat I untuk melaksanakan lelang agunan tersebut, dan hal tersebut adalah sebagai akibat tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I (Penggugat telah wanprestasi) ;
- c. Pelaksanaan lelang a quo telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, harga limit harus ditetapkan oleh Tergugat yang diatur sebagai berikut :

Ketentuan Pasal 45 huruf b. dan c ;

Nilai limit ditetapkan oleh Penjual (*in casu* Tergugat I) harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :

Huruf b.

*“ Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan **Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) atau** ”*

Huruf c.

*“Bank kreditur (*in casu* Tergugat I) akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.”*

- d. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dengan harga yang tidak wajar merupakan dalil yang tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya harus ditolak, oleh karena penentuan harga limit oleh Penjual (*in casu* Tergugat) tidak



ditetapkan sendiri oleh Tergugat I melainkan berdasarkan penilaian dari penilai publik (penilai independen) dalam hal ini diwakili oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Iwan Bachron & Rekan ;

- e. Bahwa dalam Perjanjian Kredit telah diatur mengenai hak yang dimiliki oleh Bank (*in casu* Tergugat I) ketika terdapat kejadian wanprestasi dari Penggugat selaku debitur Tergugat I, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit jo Pasal 15 ayat (2) SUPK, sebagai berikut;

Pasal 13 Perjanjian Kredit

- "1. Debitur dianggap lalai jika terjadi salah satu hal atau lebih Kejadian Kelalaian tersebut pada ayat 1 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum ;
2. Sebagai akibat terjadinya Kelalaian, Bank berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat 2 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum" ;

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.**"

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit jo Pasal 15 ayat (2) SUPK telah jelas mengatur bahwa Bank (*in casu* Tergugat I) berhak menyatakan kewajiban kredit jatuh tempo dan jumlah hutang harus dibayar sekaligus lunas dan segera jika Debitur (*in casu* Penggugat) tidak melaksanakan pembayaran kewajiban kredit berdasarkan Perjanjian Kredit, maka **Bank (*in casu* Tergugat I) berhak mengeksekusi terhadap agunan serta mengambil setiap tindakan yang berhak diambil oleh Bank (*in casu* Tergugat I) ;**



- f. Bahwa sebagaimana dijelaskan diatas, Penggugat telah menyetujui dan terikat atas Pasal-Pasal yang terdapat didalam Perjanjian Kredit dan SUPK, oleh karenanya berdasarkan pasal 1338 KUHPdata maka atas ketentuan-ketentuan tersebut telah menjadi Undang Undang bagi kedua belah pihak, maka dari itu kedua pihak harus menaatinya dengan itikad baik ;
- g. Bahwa disamping itu, **Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk menjual Obyek Agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit atas nama Penggugat** sesuai ketentuan sebagai berikut :

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

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

Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

*"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, **pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan**" ;*

- h. Selain itu pada Pasal 2 dash keenam APHT diatur bahwa **pemilik agunan telah berjanji :**

"jika Debitur (in casu Para Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama (in casu Pemilik Agunan/Para



Penggugat), Pihak Kedua (in casu Tergugat) selaku pemegang Hak Tanggungan dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, **dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama** (in casu Pemilik Agunan/Para Penggugat) :

- 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 (in casu Para Penggugat) tersebut di atas dan
- f) melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (in casu Tergugat selaku Pihak Kreditur pemegang Hak Tanggungan) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut” ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka jelaslah terbukti bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena prosedur penjualan jaminan hutang milik Penggugat dengan lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II dengan harga yang tidak wajar dan menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan penjualan lelang terhadap Obyek Sengketa sampai perkara a quo berkekuatan hukum tetap, **tidak berdasarkan hukum dan merupakan alasan Penggugat untuk menunda proses pembayaran kewajiban kredit.** Oleh karenanya, gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak dengan tegas ;

4. Bahwa Tergugat I **menolak** dalil Posita butir 11 serta Petitum butir 3 yang pada intinya menyatakan penundaan pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I karena dampak Covid-19 dengan mengacu pada Peraturan OJK (POJK) Nomor 17/POJK.03/2021 tentang



Perubahan Kedua atas POJK Nomor 11/POJK.03/2020, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasar fakta, Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran kredit dan **keterlambatan pembayaran kewajiban kredit telah terjadi sejak tahun 2019 serta Penggugat telah dinyatakan wanprestasi ;**
- b. **Bahwa Tergugat I telah beritikad baik memberikan kelonggaran waktu pembayaran kepada Penggugat dengan menyampaikan beberapa kali Surat Peringatan (Somasi) kepada Penggugat sebagaimana tercantum pada butir 2.e tersebut diatas ;**
- c. Bahwa Penggugat telah keliru menafsirkan dan tidak dapat memahami Peraturan OJK (POJK) Nomor 11/POJK.03/2020, dimana keterlambatan pembayaran kewajiban oleh Penggugat **terjadi jauh sebelum adanya Pandemi Covid-19 sebagaimana dimaksud dalam POJK Nomor 17/POJK.03/2021 ;**

Berdasarkan fakta tersebut diatas, maka **Penggugat telah keliru menafsirkan** Peraturan OJK (POJK) Nomor 17/POJK.03/2021, **disamping itu alasan Penggugat.** tidak dapat memenuhi pembayaran kewajiban karena terdampak pandemi covid-19 tidak relevan. Oleh karenanya, gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak ;

5. Bahwa Tergugat I **menolak** dalil Posita butir 13 dan 14 serta Petitum butir 5 dan 6 yang pada intinya menyatakan Penggugat mengharapkan agar Tergugat I melakukan *reschedulling* / penjadwalan kembali, reconditioning/ persyaratan kembali, restructuring/ penataan kembali terhadap hutang Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 11/2/PBI/2009 dan PBI Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka tindakan restrukturisasi kredit adalah hak kreditur dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- 1). Pasal 52

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :



- a) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan / atau bunga kredit, **dan**
- b) Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi;

2). Pasal 57 ayat 1

Kredit yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas ;

- b. Bahwa tindakan penanganan kredit bermasalah berupa rescheduling, reconditioning dan restructuring dimaksud **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 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (Undang-Undang 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."

- c. Bahwa **dengan adanya tunggakan kewajiban kredit Penggugat, justru mengakibatkan Tergugat I mengalami kerugian** yang



disebabkan oleh hilangnya kesempatan bagi Tergugat I untuk mendapatkan pendapatan berupa pembayaran kewajiban kredit yang belum dikembalikan/dibayar oleh Penggugat sehingga tidak dapat disalurkan kembali kepada masyarakat ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat sangat tidak beralasan hukum dan tidak logis serta harus secara tegas dinyatakan ditolak ;

6. Bahwa Tergugat I **menolak** dalil Posita butir 17 yang pada intinya mendalilkan bahwa pada APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan cacat hukum karena pada perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I dengan legalisasi oleh Notaris Ikke Lucky Andari, S.H pada halaman 2 pada poin g dicoret dan diparaf oleh Penggugat dan Tergugat I sehingga dianggap tidak terdapat pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan oleh Penggugat, dengan alasan Bahwa faktanya dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 02 Desember 2009 pada halaman 2 tidak terdapat klausula yang didalilkan oleh Penggugat tersebut, sehingga dalil Penggugat tersebut jelas tidak berdasar fakta ;
7. Bahwa dalil gugatan yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat I ;
8. 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 :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Atau,

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



Menimbang, bahwa Tergugat II atas gugatan Penggugat telah pula mengajukan jawaban yang dikirim secara elektronik (e-litigasi) pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II **menolak seluruh dalil Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. **Eksepsi Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum ;**
 - 2.1. Bahwa sesuai dengan **SEMA RI No. 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016** sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 yang berbunyi : *"Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk Gugatan bukan Perlawanan"* ;
 - 2.2. Bahwa dalam rumusan ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa upaya dalam bentuk gugatan ditempuh manakala proses eksekusi lelang telah selesai dan obyek lelang telah diserahkan kepada pemenang lelang, sedangkan terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan lelang tetapi belum laku terjual, sehingga upaya hukum yang diajukan harus dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa ;
 - 2.3. Bahwa lelang eksekusi atas jaminan milik Penggugat belum ada pembelinya, sehingga belum ada perubahan maupun penyerahan obyek sengketa dari penjual ke pemenang lelang atau pembeli, berarti belum ada perubahan status atas tanah obyek sengketa. Dalam hal demikian maka upaya yang harus dilakukan oleh termohon eksekusi seharusnya dengan perlawanan bukan dengan gugatan ;
 - 2.4. Bahwa dalam perkara ini Penggugat sebagai termohon eksekusi telah melakukan upaya hukum dengan gugatan bukan dengan perlawanan; padahal status obyek yang di eksekusi lelang belum berubah dan pelelangan belum selesai; dengan demikian mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 4 tahun 2016 tersebut berarti gugatan Penggugat mengandung cacat formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 19 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt



3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan **gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)** ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II **menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Tergugat II ;
3. Bahwa Tergugat II sampaikan proses lelang terkait dengan Objek Lelang atas jaminan Penggugat yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, **“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya”** *juncto* ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, **“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”** ;
 - b. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Regional Retail Collection & Recovery VII/Jawa 2 *in casu* Tergugat I dengan surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.13311/2021 tanggal 24 Juni 2021 (*vide* Bukti TII-1) ;
 - c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Mandiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Tbk, Regional Retail Collection & Recovery VII/Jawa 2 *in casu* Tergugat, yang diantaranya :

- Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 2 Desember 2009 berikut dengan addendum, perubahan dan penambahannya ;
 - Fotokopi SHM Nomor 8311, Nomor 8312, dan Nomor 1490 ;
 - Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 5/GROGOL/2010 tanggal 3 Februari 2010, Nomor 419/GROGOL/2011 tanggal 27 Desember 2011, Nomor 7/GROGOL/2010 tanggal 3 Februari 2010, Nomor 420/GROGOL/2011 tanggal 27 Desember 2011, Nomor 751/2013 tanggal 9 Desember 2013, Nomor 6/GROGOL/2010 tanggal 3 Februari 2010, Nomor 421/GROGOL/2011 tanggal 27 Desember 2011 ;
 - Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Nomor 684/2010 tanggal 9 Maret 2010, Peringkat Kedua Nomor 829/2012 tanggal 15 Februari 2012, Peringkat Ketiga 685/2010 tanggal 685/2010, Peringkat Keempat 828/2012 tanggal 15 Februari 2012, Peringkat kelima 909/2014 tanggal 18 Februari 2014, Peringkat Keenam 683/2010 tanggal 11 Maret 2010, Peringkat Ketujuh 353/2012 tanggal 25 Januari 2012 ;
 - Fotokopi surat peringatan kepada debitur dan surat pernyataan debitur telah wanprestasi ;
- d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-3006/WKN.09/ KNL.02/2021 tanggal 14 September 2021 (vide Bukti **TII-2**) dengan ketentuan Tergugat selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang serta pemberitahuan rencana pelaksanaan ;
- e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui melalui Selebaran tanggal 09 November 2021 (vide Bukti **TII-3**) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 24 November 2021 (vide Bukti **TII-4**) sebagai pengumuman lelang kedua serta

Halaman 21 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/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)



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 ;

- f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 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 Kabupaten Sukoharjo (**vide Bukti TII-5, TII-6, TII-7**) ;
- g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Tergugat II, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 1120/38/2021 tanggal 8 Desember 2021 (**vide Bukti TII-8**) ;
4. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 3 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3 juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 4 butir 12 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk



menanggihkan pelaksanaan lelang eksekusi lelang yang dilakukan Tergugat I melalui perantara Tergugat II ;

6. Bahwa Pelaksanaan lelang merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, **“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya”** *juncto* ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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 telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”**;
7. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”** dan pada pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”**, oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan ;
8. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 8 Desember 2021 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat II ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 8 Desember 2021 dengan Risalah Lelang Nomor **1120/38/2021** telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa Tergugat III atas gugatan Penggugat juga telah mengajukan jawaban secara tertulis yang dikirim secara elektronik (e-litigasi) pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan dari Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III ;
2. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 6 menyebutkan "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", dan berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 tersebut sangat jelas apabila perbuatan Penggugat adalah cidera janji dan sudah selayaknya Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri maupun melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut ;
3. Bahwa sesuai dengan Titel Eksekutorial dalam sertipikat Hak Tanggungan sudah selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hukum yang kuat sebagai jaminan kemudahan eksekusi atas Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan ;

Dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat ;
2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara ;
3. Bahwa oleh karena gugatan yang salah satunya ditujukan kepada Tergugat III dalil-dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Tergugat III maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat;
4. Bahwa terhadap segala sesuatu perbuatan Tergugat III adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku di mana Tergugat III telah melakukan perbuatan berdasarkan kebenaran yuridis formal ;
5. Menurut hemat Tergugat III adanya upaya lelang dari Tergugat I adalah hal yang wajar dalam konteks pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan yang di dalamnya juga mengatur tentang hal-hal yang bisa dilakukan bila debitur tidak memenuhi kewajibannya melunasi hutang-hutangnya kepada kreditur sebagaimana telah diperjanjikan bersama, sedangkan Sertipikat Hak Tanggungan di dalamnya mengandung Titel Eksekutorial yang menempatkannya sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ditandai adanya irah-irah " Demi Keadilan Berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa " ;
6. Bahwa adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan ;

Demikian jawaban Tergugat III dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Tergugat III baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara ;

Halaman 25 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/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)



2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat telah menyampaikan repliknya yang dikirim secara elektronik tanggal 9 Pebruari 2022 dan atas replik Penggugat, Para Tergugat juga telah menyampaikan dupliknya masing-masing yang dikirim secara elektronik tanggal 16 Pebruari 2022 ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat bermeterai cukup, berupa foto copy dari foto copy tanpa ditunjukkan aslinya berupa :

1. KTP atas nama Hendro Subiyarto, NIK : 3372010507690007, diberi tanda P-1 ;
2. PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA Nomor : 138.00/017/PK-KMK.KUP/2009, diberi tanda P-2 ;
3. Sertifikat Hak Milik No.8312 seluas ± 145 M² atas nama Hendro Subiyarto, diberi tanda P-3 ;
4. Sertifikat Hak Milik No.8311 seluas ± 157 M² atas nama Hendro Subiyarto dan Nursanti Wahyuni, diberi tanda P-4 ;
5. Sertifikat Hak Milik No.1490 seluas ± 146 M² atas nama Hendro Subiyarto suami Ny.Nursanti Wahyuni, diberi tanda P-5 ;
6. Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-3006/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 14 September 2021, diberi tanda P-6 ;
7. Gambar obyek sengketa yang akan dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II, diberi tanda P-7 ;
8. Gambar obyek sengketa yang akan dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II, diberi tanda P-8 ;
9. Surat jawaban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 22 Juli 2020 tentang Permohonan Kebijaksanaan Pembayaran Angsuran, diberi tanda P-9 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk meneguhkan dalil jawabannya mengajukan alat bukti surat berupa foto copynya, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama Saudara (Hendro Subiyarto), Nomor : 7.Hb.SSW/SPPK/020/2009 tanggal 20 Nopember 2009, diberi tanda T.I-1 ;
2. Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) a.n Saudara (Hendro Subiyarto), Nomor : 7.Ar.SLO/SME.SPPK.112/2017 tanggal 12 Mei 2017, diberi tanda T.I-2 ;
3. PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA, Nomor: 138.00/017/PK-KMK/KUP/ 2009, diberi tanda T.I-3 ;
4. ADDENDUM KE-8 (KEDELAPAN) Tanggal 12 Mei 2017, PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA Nomor : 138.00/017/PK-KMK/KUP/2009, diberi tanda T.I-4 ;
5. SYARAT SYARAT UMUM PERJANJIAN KREDIT, diberi tanda T.I-5 ;
6. Sertifikat Hak milik Nomor : 1490, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa tengah, diberi tanda T.I-6 ;
7. Sertifikat Hak milik Nomor : 8311, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.I-7 ;
8. Sertifikat Hak milik Nomor : 8312, Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.I-8 ;
9. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 683/2010, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.I-9 ;
10. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 684/2010, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.I-10 ;
11. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 685/2010, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.I-11 ;
12. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 353/2012, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.I-12 ;
13. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 829/2012, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.I-13 ;
14. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 828, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.I-14 ;
15. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 909/2014, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.I-15 ;
16. Surat Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi I), Nomor : MNR.RCR/SMCR.SMG.13494/2019, tanggal 14 Juni 2019, diberi tanda T.I-16 ;
17. Surat Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi II), Nomor : MNR.RCR/ SMCR.SMG.15086/2019, tanggal 08 Juli 2019, diberi tanda T.I-17 ;

Halaman 27 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Skt



18. Surat Peringatan Terakhir (Somasi III) dan Pernyataan Jatuh Tempo Seketika, Nomor : MNR.RCR/REG.SMG.SME 212/2019, tanggal 12 Agustus 2019, diberi tanda T.I-18 ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membantah dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copynya, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya kecuali T.II-3, T.II-4, T.II-5 hanya copy dari copy :

1. Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, Nomor : MNR.RCR/REG.SMG.13311/2021 tanggal 24 Juni 2021, diberi tanda T.II-1 ;
2. Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-3006/WKN.09/KNL.02/2021 tanggal 14 September 2021, diberi tanda T.II-2 ;
3. SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH, Nomor : 905/2021, diberi tanda T.II-3 ;
4. SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH, Nomor : 906/2021, diberi tanda T.II-4 ;
5. SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH, Nomor : 907/2021, diberi tanda T.II-5 ;
6. PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN, tanggal 09 Nopember 2021, diberi tanda T.II-6 ;
7. PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN, tanggal 24 Nopember 2021, diberi tanda T.II-7 ;
8. RISALAH LELANG Nomor : 1120/38/2021, diberi tanda T.II-8 ;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat untuk meneguhkan bantahannya, berupa foto copynya yang bermeterai cukup, telah dicocokkan sesuai aslinya dan diberi tanda :

1. BUKU TANAH Hak Milik No.8311, desa/kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda T.III-1 ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 20 April 2022 sedangkan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan ;



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah tercatat dan termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, telah turut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisah dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya : Penggugat salah dalam mengajukan upaya hukum karena obyek sengketa belum beralih kepemilikannya sebab obyek sengketa telah dilaksanakan lelang tetapi belum laku terjual ;

Menimbang, bahwa Tergugat III juga telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat dengan menyatakan : gugatan Penggugat kabur karena tidak jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II dan Tergugat III, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah memasuki pokok perkara karena berkaitan dengan penjualan lelang atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II dan Tergugat III telah memasuki pokok perkara maka akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dalam pokok perkara sehingga eksepsi Tergugat II dan Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya : bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang obyek sengketa/obyek jaminan tidak sesuai prosedur dan dengan harga yang tidak wajar ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah menyampaikan jawaban yang pada pokoknya : bahwa Penggugat sebagai debitur telah melakukan wanprestasi sejak tahun 2019 dan Tergugat I telah memberi kelonggaran waktu pembayaran kepada Penggugat dengan menyampaikan beberapa kali peringatan (somasi) tetapi Penggugat tetap tidak merealisasikan pembayaran angsuran kreditnya sehingga cukup alasan bagi Tergugat I melaksanakan lelang obyek jaminan/obyek sengketa sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II juga menyampaikan jawaban yang pada intinya : bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat II telah sesuai karena permohonan lelang dari Tergugat I telah melalui analisa kebenaran berkas dan sesuai peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur dalam Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 yang telah beberapa kali diubah dengan Staatsblad 1841:3 junto Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Menimbang, bahwa Tergugat III menyampaikan jawaban atas gugatan Penggugat sebagai berikut : bahwa segala sesuatu perbuatan Tergugat III sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan karena upaya lelang dari Tergugat I adalah dalam rangka pelaksanaan UU Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban dari Para Tergugat, Penggugat telah menyampaikan repliknya demikian pula Para Tergugat atas replik Penggugat masing-masing telah menyampaikan dupliknya ;

Menimbang, bahwa sesuai pasal 1865 KUHPdt dan pasal 163 HIR menyebutkan : barangsiapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1865 KUHPdt dan pasal 163 HIR maka menurut Majelis Hakim Penggugat yang mendalilkan harus membuktikan dalilnya dan Para Tergugat yang membantah dalil Penggugat juga harus membuktikan bantahannya sehingga semua pihak dibebani beban pembuktian yang seimbang ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-9, sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 s/d T.I-18, Tergugat II untuk membantah gugatan Penggugat menyampaikan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 s/d T.II-8 sedangkan Tergugat II menyampaikan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 ;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan saksi ;

Halaman 30 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/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)



Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan segala sesuatunya maka yang akan Majelis Hakim pertimbangan adalah : apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan adanya lelang obyek sengketa yang merupakan obyek jaminan Penggugat dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : 138.00/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 2 Desember 2009 antara Penggugat sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menerangkan telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : 138.00/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 2 Desember 2009 antara Penggugat sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur (bukti P-2 = bukti T.I-3) berdasarkan surat penawaran kredit atas nama Penggugat (bukti T.I-1) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan terhitung terhitung sejak ditandatangani tanggal 2 Desember 2009 – 1 Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas pinjaman Penggugat tersebut telah dilakukan Addendum ke-8 (KEDELAPAN) tanggal 12 Mei 2017 (bukti T.I-4) berdasarkan surat permohonan kredit Penggugat/debitur tanggal 9 Mei 2017 yang mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit modal kerja selama 60 bulan terhitung sejak tanggal 16 Mei 2017 sampai dengan 15 Mei 2022 sebesar Rp.2.250.000.000,- (dua milyar duaratus limapuluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa didalam bukti T.I-4 telah terjadi perubahan sifat kredit/pinjaman Penggugat yaitu dari Revolving menjadi Non Revolving Aflopend sebagaimana bukti surat T.I-2 ;

Menimbang, bahwa dalam terjemahan bebas arti **Revolving Loan** adalah kredit berulang (bisa diperpanjang) sedangkan **Non Revolving = Kredit Aflopend** adalah kredit tidak berulang (tidak bisa diperpanjang) ;

Menimbang, bahwa **Kredit Modal Kerja Umum Non R/K (Aflopend)** adalah kredit modal kerja yang diberikan kepada debitur dan penarikannya tidak dapat dilakukan secara berulang-ulang (revolving) dimana pengembaliannya dilakukan secara bertahap atau sekaligus atau pada waktu akhir jangka waktu kredit ;

Menimbang, bahwa Penggugat karena telah tidak memenuhi kewajibannya per tanggal 13 Juni 2019 dan oleh Tergugat I telah dilakukan Pemberitahuan/Somasi sebagaimana bukti T.I-16, T.I-17;



Menimbang, bahwa atas somasi dari Tergugat I, Penggugat telah berkirim surat kepada Tergugat I dan telah mendapat jawaban dari Tergugat I sebagaimana bukti P-9 dan Tergugat I telah memberikan somasi III sesuai bukti T.I-18 dimana dalam bukti surat tersebut Tergugat I menyatakan Penggugat lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati sehingga Tergugat I menyatakan fasilitas kredit Penggugat jatuh tempo seketika hal mana sesuai dengan sifat kredit yang Non Revolving/Aflopender ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa sesuai perubahan sifat kredit Penggugat sebagaimana tercantum dalam bukti T.I-2 yang ditandatangani Penggugat dan istrinya maka Penggugat harus memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam bukti T.I-18 ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan istrinya telah menandatangani bukti T.I-2 dimana sifat kredit Penggugat berubah yang tadinya sifat kreditnya Revolving (bukti T.I-1) menjadi Non Revolving/Aflopender (bukti T.I-2) yang mana sesuai sifat kredit yang Non Revolving Aflopender yang artinya tidak bisa diperpanjang atau pengembaliannya sekaligus, maka sudah seharusnya Penggugat memenuhi kewajibannya sesuai isi dari bukti T.I-18 ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat I sudah memberi kesempatan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya sehingga perbuatan Tergugat I untuk menerbitkan surat-surat tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menjamin pinjamannya telah mengagunkan 3 (tiga) bidang tanah fixed asset yaitu :

1. Tanah luas $\pm 157 \text{ M}^2$ sesuai SHM No.8311 atas nama 1. Hendro Subiyarto, 2. Nursanti Wahyuni, beserta bangunan diatasnya, terletak di jalan Sidomukti No.25, Kel.Cemani, Kec.Grogol, Kab.Sukoharjo ;
2. Tanah luas $\pm 145 \text{ M}^2$ sesuai SHM No.8312 a/n Hendro Subiyarto, suami Nyonya Nursanti, beserta bangunan diatasnya, terletak di jalan Sidomukti No.23, Kel.Cemani, Kec.Grogol, Kab.Sukoharjo ;
3. Tanah luas $\pm 146 \text{ M}^2$ sesuai SHM No.1490 a/n Hendro Subiyarto, suami Nyonya Nursanti, beserta bangunan diatasnya, terletak di jalan Sidomukti No.26, Kel.Cemani, Kec.Grogol, Kab.Sukoharjo ;

Sebagaimana tersebut dalam bukti T.I-1 = P-4, T.I-2 = P-3, T.I-3 = P-5 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I yang melakukan penjualan lelang atas ketiga bidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah agunan Penggugat dengan bantuan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menerima jaminan/agunan sesuai bukti T.I-1 = P-4, T.I-2 = P-3, T.I-3 = P-5 dari Penggugat dan sesuai bukti T.I-2 di halaman 3 huruf B angka 1.g disebutkan : Menyetujui dan memberikan hak kepada Bank untuk pada waktunya nanti melaksanakan penjualan asset yang diserahkan sebagai agunan akibat kondisi wanprestasi yang dilakukan si terhutang ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendapat somasi dari Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali sesuai bukti T.I-16, T.I-17, T.I-18 dan sesuai perubahan sifat kredit yang dari Revolving menjadi Non Revolving/Aflopended sesuai bukti T.I-2 dan juga Penggugat telah menandatangani serta menerima syarat-syarat umum perjanjian kredit sebagaimana bukti P-2 = T.I-3 dan T.I-5 di halaman 13 angka 2 dengan demikian menurut pertimbangan Majelis Hakim tindakan dari Tergugat I untuk menjual lelang barang jaminan milik Penggugat dengan bantuan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posisinya mencantumkan Peraturan OJK Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua POJK Nomor 11/POJK.02/202 tetapi Penggugat tidak menyebutkan isi dari peraturan tersebut dan peraturan mana yang menyebutkan bahwa segala macam bentuk kredit terikat pada peraturan tersebut, dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim Penggugat tidak bisa membuktikan Tergugat I terikat pada peraturan tersebut ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah menandatangani dan menerima syarat-syarat umum perjanjian kredit dan juga telah menerima 3 (tiga) kali peringatan dari Tergugat I sedangkan telah terjadi perubahan sifat kredit dari Revolving menjadi Non Revolving/Aflopended maka Tergugat I tidak perlu melakukan rescheduling/penjadwalan kembali, reconditioning/persyaratan kembali terhadap hutang Penggugat **sehingga petitum poin 2, 3, 5, 6 ditolak ;**

Menimbang, bahwa karena petitum 2, 3, 5, 6 ditolak maka Tergugat I tetap dapat melakukan penjualan lelang terhadap ketiga bidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa sebagaimana bukti P-7 dan P-8 **sehingga petitum poin 4 ditolak pula ;**

Menimbang, bahwa karena petitum poin 2 dan 3 di tolak maka Tergugat I dengan bantuan Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah

Halaman 33 dari 35 halaman. Putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/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)



melakukan Penetapan Jadwal Lelang sesuai bukti T.II-2 dan melakukan pendaftaran tanah ke Tergugat III sesuai bukti T.II-3, T.II-4, T.II-5 dan terhadap bukti dari T.II-6 dan T.II-7 tersebut tidak ada bukti sanggahan dari Penggugat sehingga Tergugat II telah melakukan penjualan di muka umum sesuai bukti T.II-8 ;

Menimbang, bahwa karena telah dilakukan penjualan di muka umum oleh Tergugat II sesuai bukti T.II-8 maka Tergugat III dapat melakukan proses balik nama yang dimohonkan baik oleh Tergugat I maupun pemenang lelang maka dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukumnya dari Tergugat III ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas telah ternyata Penggugat tidak bisa mempertahankan dalil gugatannya, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka sesuai pasal 181 ayat 1 HIR, Penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ;

Mengingat pasal 1320 KUHPdt, pasal 1365 KUHPdt, pasal 181 HIR dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp994.000,- (sembilan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta pada hari : Senin, tanggal 23 Mei 2022 oleh kami : CH RETNO DAMAYANTI,SH. Hakim Ketua dengan JUDIJANTO HADI LAKSANA,SH., dan MAKMURIN KUSUMASTUTI,SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elitigasi pada hari Kamis, tanggal 2 Juni 2022 oleh Hakim Ketua, didampingi Hakim Anggota, dibantu



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

VERONICA DYAH NUGRAHANI,SH.,MH. Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Surakarta.

Hakim Anggota :

Hakim Ketua

JUDIJANTO HADI LAKSANA,SH.

CH.RETNO DAMAYANTI,SH.

MAKMURIN KUSUMASTUTI,SH.,MH.

Panitera Pengganti

VERONICA DYAH NUGRAHANI,SH.,MH.

Perincian biaya

- Biaya pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya proses	Rp100.000,00
- Biaya panggilan	Rp844.000,00
- Materai putusan	Rp 10.000,00
- Redaksi putusan	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp994.000,00

(Sembilan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)